



**ALARKO**

**GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**01 Ocak 2026 – 30 Eylül 2026**

**Ara Dönem Faaliyet Raporu**

## A- RAPORUN DÖNEMİ

Faaliyet Raporumuz 01.01.2026 – 30.09.2026 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 Ayhan Arı dışındaki diğer Yönetim Kurulu Üyelerinin şirket yönetiminde icrai görevi yoktur.

Yönetim Kurulu dönem içinde 13 toplantı yapmıştır. Yapılan 13 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 dir.

- 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 5 rapor Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

## **E- FAALİYET DÖNEMİ VE SONRASINDA MEYDANA GELEN ÖNEMLİ OLAYLAR**

Şirket'in 28 Nisan 2026 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında;

- Şirketin, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Şirket Ana Sözleşmesi ve Şirket Kâr Dağıtım Politikası'na Uygun olarak hazırlanmış olan kâr payı dağıtım önerisi kapsamında SPK mali tablolarında geçmiş yıllar kârlarından, yasal kayıtlarda dönem kârından karşılanmak üzere ortaklara 101.430.000 TL tutarında nakit kâr payı dağıtılmasına,
- Nakit kâr payı dağıtım işlemlerine 12.05.2026 tarihinde başlanmasına, oyçokluğu ile karar verilmiştir.

Temettü dağıtım işlemi Borsa İstanbul' da işlem gören kaydedilmiş payların temettü alacakları 12 Mayıs 2026 tarihinde ilgili üyelerin Takasbank A.Ş. nezdindeki hesaplarına aktarılmıştır.

Yönetim Kurulu üyelerinden, bağımsız üyelere aylık brüt 175.000 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.

Marksistskaya Sokak, N16, 109147 Moskova / Rusya Federasyonu adresindeki gayrimenkulün üst hakkına sahip, faaliyeti sadece gayrimenkul olan Rusya Federasyonu'nda mukim %100 hissesine sahip olduğumuz Mosalarko OJSC şirketindeki paylarımızın tamamının, 19.03.2026 tarihli değerlendirme raporuna uygun olarak 26.300.000 ABD doları bedelle peşin olarak Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş.'ye satılmıştır.

Söz konusu hissenin satın alma işlemi Rusya Federasyonu Moskova Ticaret Sicilin'de 28.04.2026 tarihinde tescil edilmiştir.

## 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](http://www.alarkoyatirim.com.tr) adresinde yayımlanmaktadır.

## G- DÖNEM İÇİNDE ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE NEDENLERİ

Şirketimizin kayıtlı sermaye tavanının 500.000.000,-TL'den 10.000.000.000,-TL'ye çıkarılması ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-18.1 sayılı "Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği" hükümleri çerçevesinde Şirket Esas Sözleşmesi' nin 6 ncı maddesinin tadil edilmesi için izin almak amacıyla 26.01.2026 tarihinde SPK'ya başvuru yapılmıştı. Başvurumuz 06.03.2026 tarihinde SPK tarafından E-65171090-340.08-87445 sayılı yazısı ile gerekli izinler alınmış olup, Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü' nün 12.03.2026 tarihli ve E-67300147-431.02-00119990906 sayılı yazısı ile onaylandığı belirtilmiştir. 28 Nisan 2026 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında oy çokluğu ile kabul edilmiştir ve 05.05.2026 tarihinde Ticaret Sicil Gazetesi'nde tescil edilmiştir. Ayrıca;

Şirket Yönetim Kurulu'nun 15.06.2026 tarihli toplantısında,

- Şirket esas sözleşmesinin "Sermaye" başlıklı 6'ncı maddesinin verdiği yetkiye istinaden, Şirketimizin 10.000.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 2.028.600.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden (bedelli) karşılanmak suretiyle %200 oranında 4.057.200.000 TL artırılarak 6.085.800.000 TL'ye çıkartılmasına,
- Artırılacak 4.057.200.000 TL nominal değerli sermayeyi temsil eden her biri 1 (Bir) Kr nominal değerli toplam 405.720.000.000 adet payın C grubu hamiline yazılı olarak ihraç edilmesine;

- Mevcut ortakların yeni pay alma haklarının (rüçhan haklarının) kısıtlanmamasına, yeni pay alma haklarının 1 lot (100 adet) paylar için 1,00 Türk Lirası fiyat üzerinden kullanılmasına,
- Yeni pay alma hakkı kullanım süresinin 15 (on beş) gün olarak belirlenmesine, bu sürenin son gününün resmî tatile rastlaması halinde sürenin izleyen ilk iş günü akşamı sona ermesine,
- Süresi içinde yeni pay alma hakkını kullanan pay sahiplerine, yeni pay alma hakları karşılığında C grubu hamiline yazılı pay verilmesine,
- Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların, Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu'nda ilan edilecek tarihlerde 2 (iki) iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasası'nda oluşacak fiyattan satışa sunulmasına,
- Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasa'da süresi içinde satılamayan payların bulunması halinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 25 inci maddesi çerçevesinde satılamayan payların 6 iş günü içerisinde iptal edilmesi için Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili tebliğlere uygun olarak gerekli işlemlerin yapılmasına;
- Sermaye artırımını nedeniyle ihraç edilecek payların Şirketimiz pay sahiplerine Sermaye Piyasası Kurulu ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin kaydileştirme ile ilgili düzenlemeleri çerçevesinde kaydi pay olarak dağıtılmasına ve yeni pay alma haklarının kaydileştirme sistemi esasları çerçevesinde kullanılmasına,
- Sermaye artırımından elde edilecek fonun kullanımına ilişkin olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Pay Tebliği'nin (VII- 128.1) 33. maddesi gereğince hazırlanmış olan ekli Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanımına İlişkin Rapor'un ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 457. maddesi kapsamında hazırlanan beyanın kabul edilmesine,
- Sermaye artırımını işlemlerinde aracı kurum olarak İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin belirlenmesine ve bu kapsamda aracılık sözleşmesinin imzalanmasına,
- Sermaye artırımını işlemleri kapsamında izahname, başvuru formu, satış duyurusu, tadil metni, MKK ve Borsa İstanbul belgeleri dâhil olmak üzere gerekli tüm bilgi ve belgelerin hazırlanmasına, imzalanmasına, Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş., ticaret sicili müdürlükleri ve ilgili diğer kurum ve kuruluşlar nezdinde gerekli başvuru, izin, bildirim, tescil, ilan ve sair işlemlerin yapılmasına,

katılanların oybirliği ile karar verilmiş ve aynı gün KAP'ta açıklanmıştır.

Bu kapsamda bedelli sermaye artırımına ilişkin izahnamenin onaylanması için Sermaye Piyasası Kurulu'na 10.07.2026 tarihinde başvuru yapılmıştır.

## 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 785 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 Kalemya 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

01.01.2026 - 30.09.2026 dönemi arasında şirketimizin ortalama çalışan personel sayısı 13' dür. Şirketimizin 30.09.2026 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı yükümlülüğü 1.393.463 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

01.01.2026 - 30.09.2026 dönemi içerisinde vakıf ve derneklere 15.800 TL bağış yapılmıştır.

## K- DÖNEM İÇİNDE ŞİRKET ALEYHİNE AÇILAN DAVALAR HAKKINDA BİLGİLER

30 Eylül 2026 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 m<sup>2</sup> alanda kurulu olan 785 yatak kapasiteli konaklama tesisinin renovasyon çalışmaları 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 DOKUZ AYLIK DÖNEME İLİŞKİN MALİ GÖSTERGELER

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla düzenlenen finansal tablolara göre, mali göstergeler aşağıdaki gibidir.

| Mali Göstergeler        | 30 Eylül 2026     |
|-------------------------|-------------------|
| Net Satış Hasılatı      | 542.074.977 TL    |
| Net Dönem Karı / Zararı | 600.624.206 TL    |
| Cari Oran               | % 0,19            |
| Likitide Oranı          | % 0,19            |
| Borç Özkaynak Oranı     | % 75,01           |
| Aktif Toplamı           | 35.524.650.274 TL |

30 Eylül 2026 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 2.028.600.000 TL olup, borçlarını karşılayabilecek durumdadır. Şirketin finansal yapısı faaliyetlerin devamı açısından yeterli olup bu konuda alınması düşünülen önlem bulunmamaktadır.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla 1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden pay sayısı 2.028.600.000 olup pay başına aktif değer 18 TL' dir.

Portföyümüzde yer alan varlıklara ilişkin özet bilgiler aşağıdaki gibidir:

### i – Gayrimenkuller

Gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hakların, 31.12.2025 tarihli değerleme raporlarına göre nominal değerleri aşağıdaki gibidir. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla endeksli değerleri finansal tabloların 7.no.lu dipnotunda yer almaktadır.

| Gayrimenkuller, Gayrimenkul Projeleri,<br>Gayrimenkule Dayalı Haklar |                                                                                                                                                        | Ekspertiz<br>Tarihi | Ekspertiz Değeri (TL) |                       |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                      |                                                                                                                                                        |                     | KDV Hariç             | KDV Dahil             |
| - Büyükçekmece Eskice Köyü<br>Arsası                                 | Büyükçekmece / İstanbul, 3<br>adet parsel, 622.477,84 m².                                                                                              | 31.12.2025          | 1.266.090.000         | 1.392.699.000         |
| - Maslak Arsası                                                      | Sarıyer / İstanbul, 2 adet<br>parsel, Maslak'ta, Şişli-İstinye<br>Büyükdere Asfaltı üzerinde<br>18.961,90 m².                                          | 31.12.2025          | 1.122.930.000         | 1.235.223.000         |
| - İstanbul Karaköy İş Merkezi                                        | Karaköy / İstanbul, brüt 1.730<br>m², tek blok halinde, asansörlü,<br>klima ısıtılmalı, ½ 'si 1997<br>yılında, ½ 'si 1999 yılında satın<br>alınmıştır. | 31.12.2025          | 224.270.000           | 269.124.000           |
| - Ankara Çankaya İş Merkezi                                          | Çankaya / Ankara, brüt 1.887<br>m², tek blok halinde, 6 kat,<br>asansörlü, chiller<br>havalandırma, doğalgaz<br>ısıtılmalı.                            | 31.12.2025          | 91.280.000            | 109.536.000           |
| - Fethiye Hillside Beach Club Tatil<br>Köyü                          | Fethiye / Muğla, 10.128,09 m²,<br>Kaya Köyü, Kalemya Koyu<br>'nda bulunan 1. Sınıf Tatil<br>Köyü içinde 3 no.lu parsel.                                | 31.12.2025          | 820.380.000           | 984.456.000           |
| - Fethiye Hillside Beach Club Tatil<br>Köyü (kullanım hakkı)         | Fethiye / Muğla, 2 adet parsel,<br>84.762 m², Kaya Köyü,<br>Kalemya Koyu 'nda bulunan 1<br>no.lu parsel için Üst Hakkı.                                | 31.12.2025          | 9.209.620.000         | 11.051.544.000        |
| - Eyüp - Topçular Kargir Fabrika ve<br>Arsası                        | Eyüp / İstanbul, 15.675 m2,<br>Topçular Mahallesinde<br>konumlu, 8 kapı nolu ve 247<br>Ada, 56 nolu parselde konumlu<br>tesis.                         | 31.12.2025          | 822.000.000           | 986.400.000           |
| - Etiler Alkent Sitesi 'nde 39 adet<br>Dükkan                        | İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi,<br>Etiler Alkent Sitesi bünyesinde<br>yer alan alışveriş merkezinde<br>konumlu 39 adet dükkan.                          | 31.12.2025          | 708.233.000           | 849.879.600           |
| - Büyükçekmece Alkent 2000<br>Yeditepe Sitesi 'nde 10 adet<br>Dükkan | İstanbul İli, Büyükçekmece<br>İlçesi, Alkent 2000 Yeditepe<br>Sitesi bünyesinde yer alan<br>alışveriş merkezinde konumlu<br>10 adet dükkan.            | 31.12.2025          | 135.840.000           | 163.008.000           |
| - Bodrum Hillside Otel                                               | Bodrum / Muğla, Gündoğan<br>Mevkiinde bulunan 363 ada,10<br>Parselde bulunan Otel                                                                      | 31.12.2025          | 7.873.542.000         | 9.448.250.400         |
| - Mosalarko Ofis Binası                                              | Moscow Marksistskaya Street,<br>Bld, 16 adresinde iş merkezi                                                                                           | 26.12.2025          | 1.048.924.067         | -                     |
| <b>TOPLAM</b>                                                        |                                                                                                                                                        |                     | <b>23.323.109.067</b> | <b>26.490.120.000</b> |

## ii – Para ve Sermaye Piyasası Araçları

| Cinsi              | Tutarı (TL)        | Oranı (%)  |
|--------------------|--------------------|------------|
| Hisse Senedi       | 116.442.662        | 55,96      |
| Yatırım Fonları    | 84.015.362         | 40,38      |
| Vadesiz TL Mevduat | 7.605.421          | 3,66       |
| <b>TOPLAM</b>      | <b>208.063.445</b> | <b>100</b> |

## iii – İştirakler

| Cinsi      | Tutarı (TL) | Oranı (%) |
|------------|-------------|-----------|
| İştirakler | 47.693      | 0,04      |

## PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARDAN KİRAYA VERİLENLER HAKKINDA BİLGİLER

| Gayrimenkuller,<br>Gayrimenkule Dayalı Haklar | Sigorta<br>Değeri (TL) | Kira<br>Ekspertiz<br>Tarihi | Kira<br>Ekspertiz<br>Değeri (TL) | Aylık Kira<br>Bedeli<br>(TL) | Açıklamalar                                              |
|-----------------------------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------|
| - İstanbul Karaköy İş Merkezi                 | 35.000.000             | 31.12.25                    | 917.000                          | 176.000                      | 30.09.2026 itibarıyla<br>dört dükkan kirada<br>değildir. |
| - Etiler Alkent Çarşı 39 Adet Dükkan          | 50.000.000             | 31.12.25                    | 3.069.000                        | 3.936.469                    |                                                          |
| - Büyükçekmece Alkent 2000 10 Adet Dükkan     | 18.000.000             | 31.12.25                    | 566.000                          | 655.908                      |                                                          |
| - Eyüp Topçular Fabrika                       | 2.300.000              | 31.12.25                    | 1.310.000                        | 1.310.000                    |                                                          |
| - Ankara Çankaya İş Merkezi                   | 31.000.000             | 31.12.25                    | 470.000                          | 544.000                      |                                                          |
| - Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü (*)  | 2.575.274.715          | 31.12.25                    | 344.910.000                      | 480.940.734                  |                                                          |

### 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.

# **FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

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

**30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA  
DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT  
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

| <b>İÇİNDEKİLER</b>                                               | <b>SAYFA</b> |
|------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>                         | <b>1-2</b>   |
| <b>ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b> | <b>3</b>     |
| <b>ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>                    | <b>4</b>     |
| <b>ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU .....</b>                             | <b>5</b>     |
| <b>ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....</b>            | <b>6-43</b>  |

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2026 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

|                                                        | <b>Dipnot</b> | <b>Sınırlı<br/>Denetimden<br/>Geçmemiş<br/>30 Eylül 2026</b> | <b>Bağımsız<br/>Denetimden<br/>Geçmiş<br/>31 Aralık 2025</b> |
|--------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>VARLIKLAR</b>                                       |               |                                                              |                                                              |
| <b>Dönen Varlıklar</b>                                 |               | <b>1.167.601.398</b>                                         | <b>979.442.429</b>                                           |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                              | 3             | 91.620.783                                                   | 175.438.033                                                  |
| Ticari Alacaklar                                       |               | 485.697.758                                                  | 35.027.843                                                   |
| - <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>         | 6,17          | 484.253.581                                                  | 28.223.901                                                   |
| - <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i> | 6             | 1.444.177                                                    | 6.803.942                                                    |
| Diğer Alacaklar                                        |               | 3.015.814                                                    | 2.025.413                                                    |
| - <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>  |               | 3.015.814                                                    | 2.025.413                                                    |
| Stoklar                                                |               | -                                                            | 5.353                                                        |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                 |               | 386.989.730                                                  | 659.249.928                                                  |
| Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar                |               | -                                                            | 34.814.184                                                   |
| Diğer Dönen Varlıklar                                  |               | 199.764.828                                                  | 72.356.527                                                   |
| <b>Ara Toplam</b>                                      |               | <b>1.167.088.913</b>                                         | <b>978.917.281</b>                                           |
| <b>Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar</b>    | 9             | <b>512.485</b>                                               | <b>525.148</b>                                               |
| <b>Duran Varlıklar</b>                                 |               | <b>34.357.048.876</b>                                        | <b>29.157.393.943</b>                                        |
| Finansal Yatırımlar                                    | 4             | 116.490.355                                                  | 150.031.262                                                  |
| Diğer Alacaklar                                        |               | 686.407                                                      | 808.569                                                      |
| - <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>  |               | 686.407                                                      | 808.569                                                      |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                          | 7             | 34.238.423.085                                               | 28.994.670.689                                               |
| Maddi Duran Varlıklar                                  |               | 585.063                                                      | 10.161.326                                                   |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                          |               | 863.966                                                      | 1.722.097                                                    |
| - <i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>           |               | 863.966                                                      | 1.722.097                                                    |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                                |               | <b>35.524.650.274</b>                                        | <b>30.136.836.372</b>                                        |

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2026 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

|                                                                                         |               | <b>Sınırlı<br/>Denetimden<br/>Geçmemiş</b> | <b>Bağımsız<br/>Denetimden<br/>Geçmiş</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                                                                                         | <b>Dipnot</b> | <b>30 Eylül 2026</b>                       | <b>31 Aralık 2025</b>                     |
| <b>KAYNAKLAR</b>                                                                        |               |                                            |                                           |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                                        |               | <b>6.256.695.359</b>                       | <b>2.671.427.557</b>                      |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar                                                                | 5             | 3.849.564.733                              | 1.256.384.170                             |
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları                                        | 5             | 956.452.445                                | 845.055.108                               |
| Ticari Borçlar                                                                          |               | 764.027.778                                | 390.306.753                               |
| - İlişkili Taraflara Ticari Borçlar                                                     | 6,17          | 598.196.213                                | 300.352.274                               |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar                                             | 6             | 165.831.565                                | 89.954.479                                |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar                                        |               | 33.978.046                                 | 29.543.811                                |
| Diğer Borçlar                                                                           |               | 29.159.510                                 | 23.169.005                                |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar                                              |               | 29.159.510                                 | 23.169.005                                |
| Ertelenmiş Gelirler                                                                     |               | 387.713.219                                | -                                         |
| - İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler                                              | 17            | 387.713.219                                | -                                         |
| Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü                                                            |               | 235.799.628                                | 126.968.710                               |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                                        |               | <b>8.969.440.680</b>                       | <b>8.125.370.845</b>                      |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar                                                                | 5             | 3.400.831.142                              | 3.112.422.158                             |
| Diğer Borçlar                                                                           |               | 242.792.715                                | 156.005.342                               |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar                                              |               | 242.792.715                                | 156.005.342                               |
| Uzun Vadeli Karşılıklar                                                                 |               | 13.132.396                                 | 7.019.545                                 |
| - Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar                        | 8             | 13.132.396                                 | 7.019.545                                 |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü                                                            | 15            | 5.312.684.427                              | 4.849.923.800                             |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                                                                      |               | <b>20.298.514.235</b>                      | <b>19.340.037.970</b>                     |
| Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar                                                           |               |                                            |                                           |
| Ödenmiş Sermaye                                                                         | 1,10          | 2.028.600.000                              | 289.800.000                               |
| Sermaye Düzeltme Farkları                                                               | 10            | 947.525.254                                | 2.686.325.254                             |
| Geri Alınmış Paylar (-)                                                                 | 10            | -                                          | (267.668.500)                             |
| Paylara İlişkin Primler (İskontolar)                                                    |               | 310.695.498                                | -                                         |
| Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi               |               | -                                          | (990.781.038)                             |
| Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler |               | 69.375.401                                 | 103.147.479                               |
| - Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)     | 4             | 70.216.400                                 | 103.757.307                               |
| - Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)                     |               | (840.999)                                  | (609.828)                                 |
| Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler    |               | -                                          | 76.749.809                                |
| -Yabancı Para Çevrim Farkları                                                           |               | -                                          | 76.749.809                                |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                                                     | 10            | 514.056.573                                | 754.251.781                               |
| Geçmiş Yıllar Karları                                                                   | 10            | 15.827.637.303                             | 19.214.769.199                            |
| Net Dönem Karı/(Zararı)                                                                 | 16            | 600.624.206                                | (2.526.556.014)                           |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                                                 |               | <b>35.524.650.274</b>                      | <b>30.136.836.372</b>                     |

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 30 EYLÜL 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

|                                                                                        |           | Denetimden<br>Geçmemiş<br>1 Ocak 2026 | Denetimden<br>Geçmemiş<br>1 Temmuz 2026 | Yeniden<br>Düzenlenmiş (*)<br>Denetimden<br>Geçmemiş<br>1 Ocak 2025 | Yeniden<br>Düzenlenmiş (*)<br>Denetimden<br>Geçmemiş<br>1 Temmuz 2025 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
|                                                                                        | Dipnot    | 30 Eylül 2026                         | 30 Eylül 2026                           | 30 Eylül 2025                                                       | 30 Eylül 2025                                                         |
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>                                                            |           |                                       |                                         |                                                                     |                                                                       |
| Hasılat                                                                                | 11        | 542.074.977                           | 424.200.869                             | 535.767.266                                                         | 409.489.982                                                           |
| Satışların Maliyeti (-)                                                                | 11        | (90.764.416)                          | (59.366.424)                            | (44.376.645)                                                        | (18.340.212)                                                          |
| <b>BRÜT KAR</b>                                                                        |           | <b>451.310.561</b>                    | <b>364.834.445</b>                      | <b>491.390.621</b>                                                  | <b>391.149.770</b>                                                    |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                                                            |           | (118.371.396)                         | (32.668.223)                            | (89.602.200)                                                        | (28.209.245)                                                          |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                                                     | 12        | 165.219.783                           | 33.952.915                              | 335.835.370                                                         | 104.811.922                                                           |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                                                 | 13        | (77.030.095)                          | (6.283.413)                             | (9.115.823)                                                         | (2.933.030)                                                           |
| <b>ESAS FAALİYET KARI</b>                                                              |           | <b>421.128.853</b>                    | <b>359.835.724</b>                      | <b>728.507.968</b>                                                  | <b>464.819.417</b>                                                    |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                                                      |           | 4.020.229                             | -                                       | 4.474.456                                                           | -                                                                     |
| <b>FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ<br/>FAALİYET KARI</b>                              |           | <b>425.149.082</b>                    | <b>359.835.724</b>                      | <b>732.982.424</b>                                                  | <b>464.819.417</b>                                                    |
| Finansman Giderleri (-)                                                                |           | (526.576.948)                         | (205.524.981)                           | (263.767.787)                                                       | (102.796.842)                                                         |
| Net Parasal Pozisyon Kazançları / (Kayıplar)                                           | 14        | 1.351.315.110                         | 389.804.316                             | 304.638.999                                                         | 211.857.490                                                           |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>                                                          |           |                                       |                                         |                                                                     |                                                                       |
| <b>VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)</b>                                                    |           | <b>1.249.887.244</b>                  | <b>544.115.059</b>                      | <b>773.853.636</b>                                                  | <b>573.880.065</b>                                                    |
| -Dönem Vergi (Gideri) / Geliri                                                         | 15        | (162.041.349)                         | (158.052.416)                           | -                                                                   | -                                                                     |
| - Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri                                                   | 15        | (763.141.350)                         | (202.991.591)                           | (162.963.370)                                                       | (132.052.138)                                                         |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri</b>                                  | <b>15</b> | <b>(925.182.699)</b>                  | <b>(361.044.007)</b>                    | <b>(162.963.370)</b>                                                | <b>(132.052.138)</b>                                                  |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI</b>                                               |           | <b>324.704.545</b>                    | <b>183.071.052</b>                      | <b>610.890.266</b>                                                  | <b>441.827.927</b>                                                    |
| <b>DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>                                    |           | <b>275.919.661</b>                    | <b>-</b>                                | <b>(24.171.900)</b>                                                 | <b>10.788.870</b>                                                     |
| <b>DÖNEM KARI</b>                                                                      | <b>16</b> | <b>600.624.206</b>                    | <b>183.071.052</b>                      | <b>586.718.366</b>                                                  | <b>452.616.797</b>                                                    |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>                                                      |           |                                       |                                         |                                                                     |                                                                       |
| Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar                                            |           |                                       |                                         |                                                                     |                                                                       |
| - Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)    | 4,10      | (33.540.907)                          | (17.797.225)                            | (50.910.179)                                                        | (10.553.879)                                                          |
| - Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ (Kayıpları)                     |           | (381.365)                             | (497.438)                               | 117.481                                                             | 67.034                                                                |
| - Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler |           |                                       |                                         |                                                                     |                                                                       |
| Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri                                                     |           | 150.194                               | 157.428                                 | (15.144)                                                            | (14.179)                                                              |
| Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar                                               |           |                                       |                                         |                                                                     |                                                                       |
| - Yurtdışındaki işletmelerin çevrimine ilişkin yabancı para çevrim farkları            |           | (76.749.809)                          | -                                       | 181.227.729                                                         | (95.927.503)                                                          |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)</b>                                                  |           | <b>(110.521.887)</b>                  | <b>(18.137.235)</b>                     | <b>130.419.887</b>                                                  | <b>(106.428.527)</b>                                                  |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)</b>                                                 |           | <b>490.102.319</b>                    | <b>164.933.817</b>                      | <b>717.138.253</b>                                                  | <b>346.188.270</b>                                                    |
| <b>Pay Başına Kazanç</b>                                                               |           |                                       |                                         |                                                                     |                                                                       |
| -Sürdürülen Faaliyetlerden 1 TL'lik Pay Başına Kazanç / (Kayıp)                        | 16        | 0,1601                                | 0,0903                                  | 0,3170                                                              | 0,2293                                                                |
| -Durdurulan Faaliyetlerden 1 TL'lik Pay Başına Kazanç / (Kayıp)                        | 16        | 0,1360                                | 0,0000                                  | (0,0125)                                                            | 0,0056                                                                |

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

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 30 EYLÜL 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

|                                                                                 |                 |                           |                     |                                  |                                                                            | Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler | Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler |                              |                                     | Birikmiş Karlar / (Zararlar)        |                           |                |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------|---------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|----------------|
|                                                                                 | Ödenmiş Sermaye | Sermaye Düzeltme Farkları | Geri Alınmış Paylar | Pay İhraç Primleri / İskontoları | Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmelerin İçeren Birleşmelerin Etkisi | Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)            | Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm                                                  | Yabancı Para Çevrim Farkları | Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları) | Net Dönem Karı / (Zararı) | Özkaynaklar    |
| 1 Ocak 2025 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Başı)                               | 289.800.000     | 2.686.325.254             | (267.668.500)       | -                                | (990.781.038)                                                              | 131.017.731                                                                                  | (489.628)                                                                                 | 758.778.804                  | 745.798.792                         | 17.600.676.993                      | 725.659.676               | 21.679.118.084 |
| Diğer Düzeltmeler (Dipnot 2.3.1)                                                | -               | -                         | -                   | -                                | -                                                                          | -                                                                                            | -                                                                                         | (896.885.519)                | -                                   | 746.912.853                         | 149.972.666               | -              |
| Düzeltmelerden Sonraki Dönem Başı Bakiyeler                                     | 289.800.000     | 2.686.325.254             | (267.668.500)       | -                                | (990.781.038)                                                              | 131.017.731                                                                                  | (489.628)                                                                                 | (138.106.715)                | 745.798.792                         | 18.347.589.846                      | 875.632.342               | 21.679.118.084 |
| Transferler                                                                     | -               | -                         | -                   | -                                | -                                                                          | -                                                                                            | -                                                                                         | -                            | 8.452.989                           | 867.179.353                         | (875.632.342)             | -              |
| Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)                                                 | -               | -                         | -                   | -                                | -                                                                          | (50.910.179)                                                                                 | 102.337                                                                                   | 181.227.729                  | -                                   | -                                   | 586.718.366               | 717.138.253    |
| 30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Sonu)                             | 289.800.000     | 2.686.325.254             | (267.668.500)       | -                                | (990.781.038)                                                              | 80.107.552                                                                                   | (387.291)                                                                                 | 43.121.014                   | 754.251.781                         | 19.214.769.199                      | 586.718.366               | 22.396.256.337 |
| 1 Ocak 2026 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Başı)                               | 289.800.000     | 2.686.325.254             | (267.668.500)       | -                                | (990.781.038)                                                              | 103.757.307                                                                                  | (609.828)                                                                                 | 76.749.809                   | 754.251.781                         | 19.214.769.199                      | (2.526.556.014)           | 19.340.037.970 |
| Transferler                                                                     | -               | -                         | -                   | -                                | -                                                                          | -                                                                                            | -                                                                                         | -                            | 27.473.292                          | (2.664.019.358)                     | 2.636.546.066             | -              |
| Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)                                                 | -               | -                         | -                   | -                                | -                                                                          | (33.540.907)                                                                                 | (231.171)                                                                                 | (76.749.809)                 | -                                   | -                                   | 600.624.206               | 490.102.319    |
| Sermaye Artırımı (Dipnot 10)                                                    | 1.738.800.000   | (1.738.800.000)           | -                   | -                                | -                                                                          | -                                                                                            | -                                                                                         | -                            | -                                   | -                                   | -                         | -              |
| Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmelerin Satışı Etkisi (Dipnot 10)        | -               | -                         | -                   | -                                | 990.781.038                                                                | -                                                                                            | -                                                                                         | -                            | -                                   | (990.781.038)                       | -                         | -              |
| Kar Payları (Dipnot 10)                                                         | -               | -                         | -                   | -                                | -                                                                          | -                                                                                            | -                                                                                         | -                            | -                                   | -                                   | (109.990.052)             | (109.990.052)  |
| Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış) (Dipnot 10) | -               | -                         | 267.668.500         | 310.695.498                      | -                                                                          | -                                                                                            | -                                                                                         | -                            | (267.668.500)                       | 267.668.500                         | -                         | 578.363.998    |
| 30 Eylül 2026 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Sonu)                             | 2.028.600.000   | 947.525.254               | -                   | 310.695.498                      | -                                                                          | 70.216.400                                                                                   | (840.999)                                                                                 | -                            | 514.056.573                         | 15.827.637.303                      | 600.624.206               | 20.298.514.235 |

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 30 EYLÜL 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

|                                                                                                                                                             |               | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmemiş<br>1 Ocak 2026 –<br>30 Eylül 2026 | Yeniden<br>Düzenlenmiş (*)<br>Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmemiş<br>1 Ocak 2025 –<br>30 Eylül 2025 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>                                                                                                           | <b>Dipnot</b> | <b>1.865.513.509</b>                                                | <b>1.888.075.455</b>                                                                              |
| Dönem karı / (zararı)                                                                                                                                       |               | 600.624.206                                                         | 586.718.366                                                                                       |
| <b>Dönem net karı / (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>                                                                                          |               | <b>545.196.987</b>                                                  | <b>646.943.423</b>                                                                                |
| - Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler                                                                                                          |               | 1.115.751                                                           | 1.541.377                                                                                         |
| - Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler                                                                                                                        |               | 9.060.192                                                           | 3.007.115                                                                                         |
| - Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler                                                                                                                     |               | (3.580.803)                                                         | (22.653.962)                                                                                      |
| - Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler                                                                                                                     |               | 764.871.369                                                         | 299.485.991                                                                                       |
| - Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler                                                                                        |               | 449.616.708                                                         | 530.860.432                                                                                       |
| - Vergi (geliri) / gideri ile ilgili düzeltmeler                                                                                                            | 15            | 925.182.699                                                         | 162.963.370                                                                                       |
| - Satış Amaçlı veya Ortaklara Dağıtılmak Üzere Elde Tutulan Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler | 9             | (199.169.852)                                                       | (55.764)                                                                                          |
| - Parasal pozisyon kazanç ve kayıplarıyla ilgili düzeltmeler                                                                                                |               | (1.387.766.069)                                                     | (261.945.836)                                                                                     |
| - Kar / (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler                                                                                                     |               | (14.133.008)                                                        | (66.259.300)                                                                                      |
| <b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>                                                                                                          |               | <b>718.577.230</b>                                                  | <b>639.230.551</b>                                                                                |
| - Ticari alacaklardaki azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler                                                                                              | 6             | (451.747.303)                                                       | 23.902.721                                                                                        |
| - Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler                                                                          |               | (868.239)                                                           | 562.747                                                                                           |
| - Stoklardaki azalışlar / (artışlar) ile ilgili düzeltmeler                                                                                                 |               | 5.353                                                               | (150.775)                                                                                         |
| - Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler                                                                                                | 6             | 384.911.192                                                         | 305.300.779                                                                                       |
| - Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler                                                                          |               | 92.777.878                                                          | 36.851.214                                                                                        |
| -Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)                                                   |               | 387.713.219                                                         | 426.943.286                                                                                       |
| - İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler                                                                            |               | 305.785.130                                                         | (154.179.421)                                                                                     |
| <b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>                                                                                                            |               | <b>1.864.398.423</b>                                                | <b>1.872.892.340</b>                                                                              |
| Alınan Faiz                                                                                                                                                 |               | 3.580.803                                                           | 22.653.962                                                                                        |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler                                                                              |               | (2.074.921)                                                         | (226.702)                                                                                         |
| Vergi İade Alınan/(Ödemeleri)                                                                                                                               |               | (390.796)                                                           | (7.244.145)                                                                                       |
| <b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>                                                                                               |               | <b>(5.341.451.481)</b>                                              | <b>(2.915.261.187)</b>                                                                            |
| Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Kaybı Sonucunu Doğuracak Satışlara İlişkin Nakit Girişleri                                                                  | 9             | 1.202.368.401                                                       | --                                                                                                |
| Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri                                         |               | --                                                                  | 1.101.364.384                                                                                     |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları                                                                              |               | (105.794)                                                           | (69.448)                                                                                          |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları                                                                                            | 7             | (6.547.746.980)                                                     | (4.021.173.634)                                                                                   |
| Satış amacıyla elde tutulan duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri                                                                          |               | 12.663                                                              | 198.819                                                                                           |
| Alınan temettüler                                                                                                                                           |               | 4.020.229                                                           | 4.418.692                                                                                         |
| <b>C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>                                                                                                         |               | <b>3.432.174.635</b>                                                | <b>701.516.584</b>                                                                                |
| İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Satmasından Kaynaklanan Nakit Girişleri                                                     | 10            | 578.363.998                                                         | --                                                                                                |
| Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri                                                                                                                    | 5             | 4.802.958.675                                                       | 1.249.908.526                                                                                     |
| Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları                                                                                                                    |               | (1.839.157.986)                                                     | (548.391.942)                                                                                     |
| Ödenen Temettüler                                                                                                                                           | 10            | (109.990.052)                                                       | --                                                                                                |
| <b>Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış / (Azalış) (A+B+C)</b>                                          |               | <b>(43.763.337)</b>                                                 | <b>(325.669.148)</b>                                                                              |
| <b>D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi</b>                                                                       |               | <b>--</b>                                                           | <b>25.626.681</b>                                                                                 |
| <b>Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış / (Azalış) (A+B+C+D)</b>                                                                                        |               | <b>(43.763.337)</b>                                                 | <b>(300.042.467)</b>                                                                              |
| <b>E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri</b>                                                                                                              |               | <b>175.438.033</b>                                                  | <b>565.723.043</b>                                                                                |
| <b>F. Nakit ve Nakit Benzerlerine İlişkin Enflasyon Etkisi</b>                                                                                              |               | <b>(40.053.913)</b>                                                 | <b>(114.694.659)</b>                                                                              |
| <b>Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D+E+F)</b>                                                                                                   | <b>3</b>      | <b>91.620.783</b>                                                   | <b>150.985.917</b>                                                                                |

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

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2026 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir:

| Ortaklar                                   | 30 Eylül 2026 |                      | 31 Aralık 2025 |                    |
|--------------------------------------------|---------------|----------------------|----------------|--------------------|
|                                            | Pay Oranı (%) | Pay Tutarı (TL)      | Pay Oranı (%)  | Pay Tutarı (TL)    |
| Alarko Holding A.Ş.                        | 21,44         | 434.759.313          | 16,42          | 47.568.791         |
| Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş. | 34,78         | 705.603.216          | 34,78          | 100.800.460        |
| Halka Açık                                 | 43,75         | 887.579.848          | 48,77          | 141.336.803        |
| Diğer (*)                                  | 0,03          | 657.623              | 0,03           | 93.946             |
| <b>Toplam</b>                              | <b>100,00</b> | <b>2.028.600.000</b> | <b>100,00</b>  | <b>289.800.000</b> |

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

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

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark sırasıyla 947.525.254 TL ve 2.686.325.254 TL tutarındadır. (Dipnot 10 (b)).

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

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

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in yıl içinde çalışan personelinin ortalama sayısı 13'tür (31 Aralık 2025:20).

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

#### Bağlı Ortaklıklar

İlişikteki finansal tablolarda, faaliyeti sadece gayrimenkul olan Rusya Federasyonu'nda mukim Mosalarko OJSC şirketindeki payların tamamı satılmış olup, mali tablolar 30 Haziran 2026 tarihine kadar konsolide olarak düzenlenmiştir. 31 Aralık 2025 tarihinde %100 ortaklık payı ile tam konsolidasyon yöntemine göre konsolide edilmiştir.

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2026 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

##### (a) Ölçüm esasları

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

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

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

Gerçeğe uygun değer ölçme esasları 19 numaralı dipnotta açıklanmıştır.

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

Ana Ortaklığı'n fonksiyonel para birimi Türk Lirası (TL) olup, ilişikteki özet finansal tablolar ve dipnotlar Türk Lirası (TL) cinsinden sunulmuştur.

##### (c) İşletmenin Sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır. Şirket, TMS 1 kapsamında, işletmenin sürekliliği esasına göre faaliyetlerini sürdürebilme kabiliyetini değerlendirmiştir. 30 Eylül 2026 itibarıyla dönen varlıklar 1.167.601.398 TL ve kısa vadeli yükümlülükler 6.256.695.359 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler dönen varlıklarını 5.089.093.961 TL tutarında aşmaktadır. Dönem içinde faaliyetlerden elde edilen nakit akımları 1.865.513.509 TL'dir. Şirket'in kısa vadeli faiz taşıyan yükümlülükleri 4.806.017.178 TL'dir. Şirket'in 15 Haziran 2026 tarihli yönetim kurulu toplantısında, Şirket esas sözleşmesinin "Sermaye" başlıklı 6'ncı maddesinin verdiği yetkiye istinaden, Şirket'in 10.000.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 2.028.600.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden (bedelli) karşılanmak suretiyle %200 oranında 4.057.200.000 TL artırılarak 6.085.800.000 TL'ye çıkartılmasına karar vermiş olup , bu kapsamda, bedelli sermaye artırımına ilişkin izahnamenin onaylanması için, Sermaye Piyasası Kurulu'na 10 Temmuz 2026 tarihinde başvuru yapılmıştır.

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

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

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

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2026 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

#### 2.2 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (“TFRS”lere) uygunluk beyanı (Devamı)

Şirket’in 30 Eylül 2026’da sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ilişkin özet finansal tabloları TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” uyarınca hazırlanmıştır. Ayrıca, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla özet ara dönem finansal tablolar, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu özet ara dönem finansal tablolar 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

*Finansal tabloların onaylanması:*

Özet finansal tablolar Şirket Yönetim Kurulu tarafından 27 Ekim 2026 tarihinde onaylanmıştır. Bu özet finansal tabloları Şirket Genel Kurulu’nun değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise değiştirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

#### 2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

##### 2.3.1 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Yeniden Düzenlemeler

Şirket yönetimi, 30 Eylül 2026 tarihli dokuz aylık ara dönem özet finansal tablolarını düzenlerken, 30 Eylül 2025 tarihli dokuz aylık ara dönem özet finansal tablolarında yurtdışı bağlı ortaklığına ilişkin yatırım tutarının, TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” uyarınca cari dönem satın alma gücüne getirilmesi etkisinin, kar veya zarar tablosunda parasal kayıp veya kazanç kaleminde kayıtlara alınmaması nedeniyle hata tespit etmiştir. Şirket söz konusu hataların etkilerini TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar” uyarınca, her bir finansal tablo kalemi bazında geriye dönük olarak muhasebeleştirilmiş ve 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özet özkaynaklar değişim tablosu ile özet nakit akış tablosunu yeniden düzenlemiştir. Bu düzeltmelerin etkileri aşağıda sunulmuştur.

Ayrıca, daha önce konsolide edilen bağlı ortaklık olan Mosalarko OJSC’nin 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık ara dönem içinde satışına karar verilmiş ve aynı dönem içinde satışın tamamlanmıştır. Söz konusu satışın durdurulan faaliyet olarak değerlendirilmesi nedeniyle karşılaştırmalı dönem olan 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda Mosalarko OJSC’ye ait faaliyetler durdurulan faaliyetler dönem karı/ (zararı) olarak yeniden sınıflandırılmıştır ve dipnot 9 da sunulmuştur. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla 45.672.624 TL hasılat ile satışların maliyeti netleştirilmiştir.

Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu

|                                                                              | Raporlanan           | 30 Eylül 2026 Satın Alma Gücü ile | Düzeltilmeler | Yeniden Düzenlenmiş  |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|---------------|----------------------|
|                                                                              | 1 Ocak 2025          | 1 Ocak 2025                       |               | 1 Ocak 2025          |
| Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacak                                        |                      |                                   |               |                      |
| Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler                               | 584.883.346          | 758.778.804                       | (896.885.519) | (138.106.715)        |
| Geçmiş Yıllar Karları                                                        | 13.566.987.897       | 17.600.676.993                    | 746.912.853   | 18.347.589.846       |
| Net Dönem Karı / (Zararı)                                                    | 559.354.396          | 725.659.676                       | 149.972.666   | 875.632.342          |
| Özet Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu                          |                      |                                   |               |                      |
|                                                                              | Raporlanan           | 30 Eylül 2026 Satın Alma Gücü ile | Düzeltilmeler | Yeniden Düzenlenmiş  |
|                                                                              | 1 Ocak-30 Eylül 2025 | 1 Ocak-30 Eylül 2025              |               | 1 Ocak-30 Eylül 2025 |
| Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacak                                        |                      |                                   |               |                      |
| Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler- Yabancı Para Çevrim Farkları | 237.807.706          | 308.511.854                       | (127.284.125) | 181.227.729          |
| Net Dönem Karı / (Zararı)                                                    | 354.141.991          | 459.434.241                       | 127.284.125   | 586.718.366          |

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2026 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

|                                                                                                                                                             | Raporlanan             | 30 Eylül 2026<br>Satın Alma<br>Gücü ile |                        | Yeniden<br>Düzenlenmiş |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                                                                                                             | 30 Eylül 2025          | 30 Eylül 2025                           | Düzeltilmeler          | 30 Eylül 2025          |
| <b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>                                                                                                           | <b>2.299.605.707</b>   | <b>2.983.316.382</b>                    | <b>(1.095.240.927)</b> | <b>1.888.075.455</b>   |
| Dönem karı / (zararı)                                                                                                                                       | 354.141.991            | 459.434.241                             | 127.284.125            | 586.718.366            |
| <b>Dönem net karı / (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>                                                                                          | <b>548.248.524</b>     | <b>711.251.846</b>                      | <b>(64.308.423)</b>    | <b>646.943.423</b>     |
| - Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler                                                                                                          | 1.188.127              | 1.541.377                               | --                     | 1.541.377              |
| - Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler                                                                                                                        | 1.875.756              | 2.433.449                               | 573.666                | 3.007.115              |
| - Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler                                                                                                                     | (17.462.171)           | (22.653.962)                            | --                     | (22.653.962)           |
| - Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler                                                                                                                     | --                     | --                                      | 299.485.991            | 299.485.991            |
| - Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler                                                                                        | 408.682.982            | 530.191.168                             | 669.264                | 530.860.432            |
| - Vergi (geliri) / gideri ile ilgili düzeltmeler                                                                                                            | 173.234.550            | 224.740.037                             | (61.776.667)           | 162.963.370            |
| - Satış Amaçlı veya Ortaklara Dağıtılmak Üzere Elde Tutulan Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler | (42.984)               | (55.764)                                | --                     | (55.764)               |
| - Parasal pozisyon kazanç ve kayıplarıyla ilgili düzeltmeler                                                                                                | 31.846.386             | 41.314.841                              | (303.260.677)          | (261.945.836)          |
| - Kar / (zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler                                                                                                     | (51.074.122)           | (66.259.300)                            | --                     | (66.259.300)           |
| <b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>                                                                                                          | <b>676.406.686</b>     | <b>877.513.541</b>                      | <b>(238.282.990)</b>   | <b>639.230.551</b>     |
| - Ticari alacaklardaki azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler                                                                                              | 18.424.742             | 23.902.721                              | --                     | 23.902.721             |
| - Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler                                                                          | 433.778                | 562.747                                 | --                     | 562.747                |
| - Stoklardaki azalışlar / (artışlar) ile ilgili düzeltmeler                                                                                                 | (116.221)              | (150.775)                               | --                     | (150.775)              |
| - Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler                                                                                                | 235.332.537            | 305.300.779                             | --                     | 305.300.779            |
| - Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler                                                                          | 28.405.724             | 36.851.214                              | --                     | 36.851.214             |
| - Erteleilmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)                                                 | 329.097.250            | 426.943.286                             | --                     | 426.943.286            |
| - İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler                                                                            | 64.828.876             | 84.103.569                              | (238.282.990)          | (154.179.421)          |
| <b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>                                                                                                            | <b>1.578.797.201</b>   | <b>2.048.199.628</b>                    | <b>(175.307.288)</b>   | <b>1.872.892.340</b>   |
| Alınan Faiz                                                                                                                                                 | --                     | --                                      | 22.653.962             | 22.653.962             |
| Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları                                                 | 1.486.952.507          | 1.929.047.993                           | (1.929.047.993)        | --                     |
| Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri                                         | (760.385.308)          | (986.460.392)                           | 986.460.392            | --                     |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler                                                                              | (174.747)              | (226.702)                               | --                     | (226.702)              |
| Vergi İade Alınan/(Ödemeleri)                                                                                                                               | (5.583.946)            | (7.244.145)                             | --                     | (7.244.145)            |
| <b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>                                                                                               | <b>(3.078.640.924)</b> | <b>(3.993.971.609)</b>                  | <b>1.078.710.422</b>   | <b>(2.915.261.187)</b> |
| Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri                                         | --                     | --                                      | 1.101.364.384          | 1.101.364.384          |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları                                                                              | (53.532)               | (69.448)                                | --                     | (69.448)               |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları                                                                                            | (3.099.608.842)        | (4.021.173.634)                         | --                     | (4.021.173.634)        |
| Satış amacıyla elde tutulan duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri                                                                          | 153.254                | 198.819                                 | --                     | 198.819                |
| Alınan temettüleri                                                                                                                                          | 3.406.025              | 4.418.692                               | --                     | 4.418.692              |
| Alınan faiz                                                                                                                                                 | 17.462.171             | 22.653.962                              | (22.653.962)           | --                     |
| <b>C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>                                                                                                         | <b>528.002.295</b>     | <b>684.986.079</b>                      | <b>16.530.505</b>      | <b>701.516.584</b>     |
| Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri                                                                                                                    | 919.641.500            | 1.193.066.074                           | 56.842.452             | 1.249.908.526          |
| Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları                                                                                                                    | (391.639.205)          | (508.079.995)                           | (40.311.947)           | (548.391.942)          |
| <b>Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış / (Azalış) (A+B+C)</b>                                          | <b>(251.032.922)</b>   | <b>(325.669.148)</b>                    | <b>--</b>              | <b>(325.669.148)</b>   |
| <b>D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi</b>                                                                       | <b>19.753.608</b>      | <b>25.626.681</b>                       | <b>--</b>              | <b>25.626.681</b>      |
| <b>Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış / (Azalış) (A+B+C+D)</b>                                                                                        | <b>(231.279.314)</b>   | <b>(300.042.467)</b>                    | <b>--</b>              | <b>(300.042.467)</b>   |
| <b>E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri</b>                                                                                                              | <b>436.071.731</b>     | <b>565.723.043</b>                      | <b>--</b>              | <b>565.723.043</b>     |
| <b>F. Nakit ve Nakit Benzerlerine İlişkin Enflasyon Etkisi</b>                                                                                              | <b>(88.409.159)</b>    | <b>(114.694.659)</b>                    | <b>--</b>              | <b>(114.694.659)</b>   |
| <b>Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D+E+F)</b>                                                                                                   | <b>116.383.258</b>     | <b>150.985.917</b>                      | <b>--</b>              | <b>150.985.917</b>     |

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2026 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

#### 2.4 Önemli muhasebe politikalarında değişiklikler

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

30 Eylül 2026 tarihli finansal tabloları hazırlanırken, muhasebe politikalarında değişiklik bulunmamaktadır.

#### 2.5 Yüksek enflasyonlu ekonomide raporlama

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir. Şirket, söz konusu SPK kararı, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayımlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 30 Eylül 2026 tarihli ve aynı tarihte sona eren döneme ilişkin finansal tablolarını TMS 29 Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanması ve önceki dönem finansal tabloların da raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Şirket bu nedenle, 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarını da 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur. TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

| Tarih          | Endeks   | Düzeltilme katsayısı |
|----------------|----------|----------------------|
| 30 Eylül 2026  | 4.368,35 | 1,00000              |
| 31 Aralık 2025 | 3.513,87 | 1,24317              |
| 30 Eylül 2025  | 3.367,22 | 1,29731              |

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- Raporlama tarihindeki cari tutarları ile taşınan parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda raporlama tarihindeki cari para birimi cinsinden ifade edildiğinden, yeniden düzenlenmemiştir.
- Bilanço tarihindeki cari tutarları ile taşınmayan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, işlem tarihinden veya varsa raporlama tarihine kadar olan en son yeniden değerlendirme tarihinden itibaren ilgili düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Maddi duran varlıklar, işlem tarihinden veya varsa en son yeniden değerlendirme tarihinden raporlama tarihine kadar endeksteeki değişiklik uygulanarak düzeltilmiştir. Amortisman, yeniden düzenlenen tutarlara dayanmaktadır.
- Yukarıda açıklanan amortisman giderleri ve ertelenmiş vergi giderleri dışındaki tüm gelir tablosu kalemleri, işlemlerin gerçekleştiği ayların raporlama tarihine göre aylık düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Enflasyonun Şirket'in net parasal pozisyonu üzerindeki etkileri, kar veya zarar tablosunda "parasal kazanç/(kayıp)" olarak gösterilmektedir.
- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama tarihindeki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Bu amaçla, nakit akış tablosundaki tüm kalemler, işlem tarihinden itibaren ilgili düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Karşılaştırmalı döneme ait tüm rakamlar, ilgili karşılaştırmalı dönemden 30 Eylül 2026'ya endeks değişikliği uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2026 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

#### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

#### a) 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

1 Ocak 2026 tarihinden sonra başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe giren ve erken uygulamaya izin verilen bazı yeni veya değiştirilmiş muhasebe standartları bulunmaktadır. Ancak Şirket, bu finansal tabloların hazırlanmasında aşağıda yer alan yeni veya değiştirilmiş muhasebe standartlarını erken uygulamamıştır.

#### TFRS 18 –Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar

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

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

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

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

#### TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar

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

Bir bağlı ortaklık, aşağıdaki kriterleri karşılıyorsa, münferit finansal tablolarında yeni standardı uygulamayı seçebilir:

-kamuya hesap verebilirliğinin olmaması

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

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

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

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

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2026 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

##### a) 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler: (devamı)

###### TMS 21 - Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

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

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

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

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

###### UMS 28- İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlara İlişkin Gerçeğe Uygun Değer Seçeneği

UMS 28'de yapılan değişiklikler, belirli sektörlerle sınırlı olmaksızın, iştirak ve iş ortaklıklarına yatırım yapan daha geniş bir işletme kapsamının gerçeğe uygun değer seçeneğinden yararlanmasına imkan sağlamaktadır. Belirli varlık türlerine yatırım yapmayı ana faaliyetlerinden biri olarak yürüten şirketler, söz konusu yatırımlarını özkaynak yöntemi yerine TFRS 9 uyarınca gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan olarak ölçmeyi tercih edebilir.

Söz konusu değişiklikler yalnızca UMS 28 kapsamındaki ölçüm hükümlerini etkilemekle birlikte, UFRS 18 kapsamında sunum üzerinde de etkili olabilir. UFRS 18 uyarınca, özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilen iştirak ve iş ortaklıklarından kaynaklanan sonuçlar kâr veya zarar tablosunda yatırım faaliyetleri kategorisinde sunulur. Buna karşılık, Gerçeğe Uygun Değeri Kar/Zarara yansıtılarak (FVTPL) ölçülen yatırımlardan kaynaklanan gelir ve giderler, yalnızca varlıklara yatırım yapmanın işletmenin belirlenmiş ana faaliyetlerinden biri olması ve ilgili yatırımların bu faaliyet kapsamında elde tutulması durumunda faaliyet kategorisinde sunulur. Bu değerlendirme yatırım bazında veya benzer özelliklere sahip yatırım grupları bazında yapılır.

Değişiklikler, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için yürürlüğe girecek olan UFRS 18 ile eş zamanlı olarak uygulanacak olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. UFRS 18'in ilk uygulanması sırasında, uygun işletmelere iştirak ve iş ortaklıklarına ilişkin ölçüm esasını özkaynak yönteminden FVTPL'ye değiştirme konusunda bir defaya mahsus bir imkân tanınmaktadır. Bu tür bir değişikliğin TMS 8 uyarınca geriye dönük olarak uygulanması gerekmektedir.

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

**2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

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

**UFRS 20 Düzenleyici Varlıklar ve Düzenleyici Yükümlülükler**

UFRS 20 Düzenleyici Varlıklar ve Düzenleyici Yükümlülükler standardı, düzenlemeye tabi sektörlerde yaygın olarak uygulanan tarife düzenlemelerinin muhasebesel etkilerine uzun süredir devam eden rehberlik ihtiyacını gidermek amacıyla yayımlanmıştır. Standart, bir dönemde UFRS Muhasebe Standartları kapsamında muhasebeleştirilen toplam gelir ile işletmenin aynı dönemde sunduğu düzenlemeye tabi mal ve hizmetler karşılığında elde etmeye hak kazandığı toplam düzenlenmiş getiri ile uyumlu hale getirilmesini amaçlamaktadır.

UFRS 20 kapsamında işletmeler, düzenlemeye tabi tarifelerin gelecekte artırılması veya azaltılması sonucunu doğuracak hukuken uygulanabilir mevcut hak ve yükümlülüklerini, beklenen gelecekteki nakit akışlarının düzenleyici faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş tutarları üzerinden sırasıyla düzenleyici varlık ve düzenleyici yükümlülük olarak muhasebeleştirecektir. Söz konusu bakiyelerde meydana gelen değişimler düzenleyici gelir ve düzenleyici gider olarak muhasebeleştirilecek olup, net etkisi gelir tablosunda hasılat kaleminin hemen altında ayrı bir kalemde sunulacaktır. Düzenleyici varlıklar ve düzenleyici yükümlülükler ise finansal durum tablosunda diğer varlık ve yükümlülüklerden ayrı olarak gösterilecektir.

Halihazırda isteğe bağlı olarak UFRS 14 uygulayan işletmeler açısından UFRS 20, mevcut muhasebe uygulamalarının devamı niteliğinde olmayıp, düzenleyici varlık ve yükümlülüklerin tanınması, ölçümü, sunumu ve açıklanmasına ilişkin yeni ve kapsamlı bir muhasebe modeli getirmektedir. Bu kapsamda işletmeler açısından veri toplama, modelleme ve ölçüm süreçlerinde ilave çalışmalar gerekebilecektir.

UFRS 20, 1 Ocak 2029 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için zorunlu olarak uygulanacaktır. Yerel mevzuat ve onay süreçlerine bağlı olmak kaydıyla erken uygulamaya izin verilmektedir. İşletmeler standarda geçişte tam geriye dönük uygulama veya değiştirilmiş geriye dönük uygulama yöntemlerinden birini seçebilecek olup, belirli geçiş kolaylıklarından da yararlanabilecektir.

Şirket, UFRS 20'in uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2026 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

##### c) Yabancı para

##### (i) Yabancı para cinsinden yapılan işlemler

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

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

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

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

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

|                          | Döviz Kuru    |                |
|--------------------------|---------------|----------------|
|                          | 30 Eylül 2026 | 31 Aralık 2025 |
| ABD Doları – USD         | 48,9303       | 42,8457        |
| Avrupa Para Birimi - EUR | 55,5567       | 50,2859        |

##### (ii) Yurtdışı faaliyetler

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

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

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

|               | Ortalama Kurlar |                | Raporlama Tarihindeki Kurlar |            |
|---------------|-----------------|----------------|------------------------------|------------|
|               | 2025            | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2025               |            |
|               |                 |                | Alış Kuru                    | Satış Kuru |
| ABD Doları/TL | 39,4761         | 42,8457        | 42,8457                      | 42,9229    |
| Ruble/TL      | 0,4731          | 0,53495        | 0,53495                      | 0,54195    |

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2026 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

##### d) Dönem vergisi

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

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

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

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

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

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı daha önce konsolide edilen bağlı ortaklık olan Mosalarko OJSC'nin 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarda yer alması nedeni 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2026 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

|                                | 30 Eylül 2026     | 31 Aralık 2025     |
|--------------------------------|-------------------|--------------------|
| Bankalar                       | 7.605.421         | 73.938.586         |
| Vadesiz TL Mevduat             | 7.605.421         | 1.200.893          |
| Vadeli döviz mevduat (*)       | -                 | 53.359.844         |
| Vadesiz Döviz Mevduat          | -                 | 19.377.849         |
| B tipi Likit Yatırım Fonu (**) | 84.015.362        | 101.478.834        |
| Kasa                           | -                 | 20.613             |
| <b>Toplam</b>                  | <b>91.620.783</b> | <b>175.438.033</b> |

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

(\*\*) 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla finansal tablolarında yer alan likit fonlar kısa vadeli, likiditesi yüksek sermaye piyasası araçlarından oluşan; yatırımcısına gün içinde geçerli fon fiyatı üzerinden günlük alım-satım imkânı sağlayan ve fiyatı ortalama piyasa mevduat faizine benzer seyreden para piyasası fonlarından oluşmaktadır.

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır.

#### 4. FİNANSAL YATIRIMLAR

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar;

|                                                | 30 Eylül 2026     |                    | 31 Aralık 2025    |                    |
|------------------------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
|                                                | İştirak Oranı (%) | Tutar (TL)         | İştirak Oranı (%) | Tutar (TL)         |
| Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş. (*) | -                 | 47.693             | -                 | 47.693             |
| Alarko Holding A.Ş. (*)                        | -                 | 116.442.662        | -                 | 149.983.569        |
| <b>Toplam</b>                                  | <b>-</b>          | <b>116.490.355</b> | <b>-</b>          | <b>150.031.262</b> |

(\*) İştirak oranı %1'in altındadır.

Alarko Holding A.Ş.'deki iştirak tutarı, 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerine yaklaştığı öngörülen Borsa İstanbul A.Ş.'de bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış fiyatı ile değerlendirilmiştir. Şirket, gerçeğe uygun değer değerlemesinden kaynaklanan artış ya da azalışları finansal tablolarında Özkaynak hesabı altında yer alan "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren ara dönemde oluşan 33.540.907 TL değer azalışı sonucunda toplam değer artışı 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla 70.082.781 TL (31 Aralık 2025: 103.623.688 TL) olmuştur. Alarko Konut Projeleri Geliştirme A.Ş. ve Alarko Enerji A.Ş. deki iştirak tutarları satışından elde edilen 133.619 TL gelir "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kalemine sınıflanmıştır (Dipnot 10(c)).

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2026 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 5. BORÇLANMALAR

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

|                                                  | 30 Eylül 2026        | 31 Aralık 2025       |
|--------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Kısa Vadeli Borçlanmalar                         | 3.849.564.733        | 1.256.384.170        |
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları | 956.452.445          | 845.055.108          |
| <b>Toplam</b>                                    | <b>4.806.017.178</b> | <b>2.101.439.278</b> |

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

|                            | 30 Eylül 2026        | 31 Aralık 2025       |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| Uzun Vadeli Kredi Borçları | 3.400.831.142        | 3.112.422.158        |
| <b>Toplam</b>              | <b>3.400.831.142</b> | <b>3.112.422.158</b> |

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2026 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**5. BORÇLANMALAR (Devamı)**

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

**30 Eylül 2026**

|                          | <b>Para Birimi</b> | <b>Efektif Faiz Oranı</b> | <b>Vade</b>             | <b>Orijinal Tutar</b> | <b>Defter Değeri</b> |
|--------------------------|--------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|
| Teminatlı Banka Kredisi  | TL                 | %10,00-%36,00             | 18.11.2026 - 15.09.2027 | 171.486.478           | 171.486.478          |
| Teminatsız Banka Kredisi | TL                 | %45,50-%47,60             | 31.12.2026 - 30.09.2027 | 3.002.100.494         | 3.002.100.494        |
| Teminatsız Banka Kredisi | Avro               | %6,21                     | 28.12.2026 - 28.06.2027 | 6.840.535             | 380.722.310          |
| Teminatsız Banka Kredisi | Avro               | %6,50                     | 18.12.2026 - -          | 10.184.666            | 566.845.936          |
| Teminatsız Banka Kredisi | USD                | %6,15-%7,39               | 27.11.2026 - 17.09.2027 | 5.147.370             | 252.315.854          |
| Teminatsız Banka Kredisi | USD                | %7,12                     | 05.02.2027 - 05.08.2027 | 3.099.404             | 151.927.802          |
| Teminatsız Banka Kredisi | TL                 | %42,00                    | 07.01.2027 - -          | 280.618.304           | 280.618.304          |
| <b>Toplam</b>            |                    |                           |                         |                       | <b>4.806.017.178</b> |

**31 Aralık 2025**

|                          | <b>Para Birimi</b> | <b>Efektif Faiz Oranı</b> | <b>Vade</b>             | <b>Orijinal Tutar</b> | <b>Defter Değeri</b> |
|--------------------------|--------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|
| Teminatlı Banka Kredisi  | TL                 | %10,00-%36,00             | 18.02.2026 - 15.12.2026 | 229.822.236           | 229.822.236          |
| Teminatsız Banka Kredisi | TL                 | %44,00                    | 31.03.2026 - 14.08.2026 | 310.738.844           | 310.738.844          |
| Teminatsız Banka Kredisi | Avro               | %5,73                     | 26.06.2026 - 28.12.2026 | 6.849.171             | 428.941.162          |
| Teminatsız Banka Kredisi | Avro               | %7,50                     | 21.01.2026 - 19.06.2026 | 15.099.708            | 945.645.325          |
| Teminatsız Banka Kredisi | USD                | %6,15-%7,91               | 17.03.2026 - 17.12.2026 | 3.491.184             | 186.291.711          |
| <b>Toplam</b>            |                    |                           |                         |                       | <b>2.101.439.278</b> |

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

**30 Eylül 2026**

|                          | <b>Para Birimi</b> | <b>Efektif Faiz Oranı</b> | <b>Vade</b>             | <b>Orijinal Tutar</b> | <b>Defter Değeri</b> |
|--------------------------|--------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|
| Teminatlı Banka Kredisi  | TL                 | %10,00-%36,00             | 18.11.2027 - 15.12.2032 | 315.442.433           | 315.442.433          |
| Teminatsız Banka Kredisi | Avro               | %6,21                     | 28.12.2027 - 28.06.2029 | 11.456.970            | 637.658.265          |
| Teminatsız Banka Kredisi | USD                | %6,15-%7,39               | 26.11.2027 - 26.11.2032 | 32.815.480            | 1.608.562.340        |
| Teminatsız Banka Kredisi | USD                | %7,12                     | 04.02.2028 - 05.08.2032 | 17.119.451            | 839.168.104          |
| <b>Toplam</b>            |                    |                           |                         |                       | <b>3.400.831.142</b> |

**31 Aralık 2025**

|                          | <b>Para Birimi</b> | <b>Efektif Faiz Oranı</b> | <b>Vade</b>             | <b>Orijinal Tutar</b> | <b>Defter Değeri</b> |
|--------------------------|--------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|
| Teminatlı Banka Kredisi  | TL                 | %10,00-%36,00             | 18.02.2027 - 15.12.2032 | 448.209.323           | 448.209.323          |
| Teminatsız Banka Kredisi | Avro               | %5,73                     | 28.06.2027 - 28.06.2029 | 14.167.278            | 887.250.255          |
| Teminatsız Banka Kredisi | USD                | %6,15-%7,91               | 17.03.2027 - 26.11.2032 | 33.301.016            | 1.776.962.580        |
| <b>Toplam</b>            |                    |                           |                         |                       | <b>3.112.422.158</b> |

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2026 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 5. BORÇLANMALAR (Devamı)

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

|                  | <b>Banka<br/>Kredileri<br/>30 Eylül 2026</b> | <b>Banka<br/>Kredileri<br/>31 Aralık 2025</b> |
|------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1 Yıl İçerisinde | 4.806.017.178                                | 2.101.439.278                                 |
| 1 – 2 Yıl arası  | 890.413.031                                  | 788.365.358                                   |
| 2 – 3 Yıl arası  | 1.453.792.540                                | 1.380.703.846                                 |
| 3 – 4 Yıl arası  | 387.434.114                                  | 416.287.651                                   |
| 4 Yıl ve Üzeri   | 669.191.457                                  | 527.065.303                                   |
| <b>Toplam</b>    | <b>8.206.848.320</b>                         | <b>5.213.861.436</b>                          |

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

|                    | <b>30 Eylül 2026</b> | <b>31 Aralık 2025</b> |
|--------------------|----------------------|-----------------------|
| Verilen Teminatlar | 1.537.878.853        | 1.911.850.207         |
| Verilen İpotekler  | 5.733.946.650        | 6.703.826.237         |
| <b>Toplam</b>      | <b>7.271.825.503</b> | <b>8.615.676.444</b>  |

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla finansal borçları için ana ortaklarından birisinin ve bu ana ortaklığa ait bağlı ortaklıkların finansal kuruluşlara vermiş olduğu kefaletler ile güvence altına alınan banka kredisi 1.537.878.853 TL'dir (31 Aralık 2025: 1.911.850.207 TL).

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

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

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2026 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

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

|                                                      | 30 Eylül 2026      | 31 Aralık 2025    |
|------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar        | 1.444.177          | 6.803.942         |
| İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Dipnot 17(a)) | 484.253.581        | 28.223.901        |
| <b>Toplam</b>                                        | <b>485.697.758</b> | <b>35.027.843</b> |

Ticari alacaklar için ortalama vade 5 ile 10 gün arasındadır (31 Aralık 2025: 5 ile 10 gün). 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla şüpheli alacak karşılığı bulunmamaktadır.

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

|                                                   | 30 Eylül 2026      | 31 Aralık 2025     |
|---------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar         | 165.831.565        | 89.954.479         |
| İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Dipnot 17 (a)) | 598.196.213        | 300.352.274        |
| <b>Toplam</b>                                     | <b>764.027.778</b> | <b>390.306.753</b> |

Ticari borçlar için ortalama vade 15 gündür (31 Aralık 2025: 15 gün).

Şirket, 30 Eylül 2026 itibarıyla herhangi bir tedarikçi finansmanı veya ters faktöring programı kullanmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır.).

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2026 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

| Gerçeğe Uygun Değer                                              | Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>1 Ocak 2025 Tarihi İtibarıyla</b>                             | <b>26.090.327.894</b>         |
| İlaveler (*)                                                     | 273.380.509                   |
| İlaveler (**)                                                    | 5.511.963.671                 |
| Yabancı para çevrim farkları                                     | 262.840.481                   |
| Gerçeğe Uygun Değer Değişikliğinden Kaynaklanan Artış / (Azalış) | (3.143.841.866)               |
| <b>31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla</b>                          | <b>28.994.670.689</b>         |
| <b>1 Ocak 2026 Tarihi İtibarıyla</b>                             | <b>28.994.670.689</b>         |
| İlaveler (*)                                                     | 353.719.198                   |
| İlaveler (**)                                                    | 6.194.027.782                 |
| Ortak kontrol altındaki işletmenin çıkış etkisi                  | (1.303.994.584)               |
| <b>30 Eylül 2026 Tarihi İtibarıyla</b>                           | <b>34.238.423.085</b>         |

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

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

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dönemde yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde toplamda 1.783.169.836 TL tutarında borçlanma maliyeti aktifleştirilmiştir (31 Aralık 2025: 800.086.086 TL).

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2026 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

|                                      | 31 Aralık 2025            |
|--------------------------------------|---------------------------|
| Gayrimenkul Adı                      | Gerçeğe Uygun Değeri (TL) |
| Hillside Beach Club Tatil Köyü       | 12.469.030.015            |
| Bodrum Otel                          | 9.788.178.617             |
| Büyükçekmece Arsası                  | 1.573.969.514             |
| Maslak Arsası                        | 1.395.996.797             |
| Mosalarko Ofis Binası                | 1.303.994.584             |
| Eyüp Topçular – Fabrika              | 1.021.888.601             |
| Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar     | 880.456.484               |
| İstanbul Karaköy İş Merkezi          | 278.806.517               |
| Büyükçekmece Alkent 2000 – Dükkanlar | 168.872.686               |
| Ankara Çankaya İş Merkezi            | 113.476.874               |
| <b>Toplam</b>                        | <b>28.994.670.689</b>     |

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

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

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

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 10.433.830.334 TL ve 6.973.301.377 TL'dir (Dipnot 22).

30 Eylül 2026 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 5.733.946.650 TL tutarında ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 6.703.826.237 TL).

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 31 Aralık 2025 tarihinde belirlenmiştir. Mosalarko Ofis Binası ise Nexia Pacioli Consulting LLC tarafından değerlendirilmiştir.

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

- a) 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıkların detayı aşağıdaki gibidir;

|                           | 30 Eylül 2026     | 31 Aralık 2025   |
|---------------------------|-------------------|------------------|
| Kıdem Tazminatı Karşılığı | 1.393.463         | 2.633.219        |
| İzin Karşılığı            | 11.738.933        | 4.386.326        |
| <b>Toplam</b>             | <b>13.132.396</b> | <b>7.019.545</b> |

- b) Koşullu Varlık ve Yükümlülükler  
Bulunmamaktadır.

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2026 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

##### c) Teminat, rehin, ipotek ve kefaletler (TRİK)

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

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

| Şirket Tarafından Verilen TRİK'ler                                                                                                     | 30 Eylül 2026        | 31 Aralık 2025       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı                                                                   | 7.275.105.930        | 8.619.754.584        |
| B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı                                  | -                    | -                    |
| C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı | -                    | -                    |
| D. Diğer Verilen TRİK'lerin Toplam Tutarı                                                                                              |                      |                      |
| i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı                                                                             | -                    | -                    |
| ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket                                                                                   | -                    | -                    |
| Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı                                                                               |                      |                      |
| iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı                                             | -                    | -                    |
| <b>Toplam</b>                                                                                                                          | <b>7.275.105.930</b> | <b>8.619.754.584</b> |

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in vermiş olduğu kefalet bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır.) Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİK'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla %0'dır (31 Aralık 2025: %0).

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in teminat, rehin, ipotek ve kefaletlere ilişkin detayı aşağıdaki gibidir:

|                    | 30 Eylül 2026        | 31 Aralık 2025       |
|--------------------|----------------------|----------------------|
| Verilen Teminatlar | 1.541.159.280        | 1.915.928.347        |
| Verilen İpotekler  | 5.733.946.650        | 6.703.826.237        |
| <b>Toplam</b>      | <b>7.275.105.930</b> | <b>8.619.754.584</b> |

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, verilen teminatlar 3.280.427 TL (31 Aralık 2025 : 4.078.140 TL) tutarında mal ve hizmet alımlarına ilişkin olarak tedarikçilere, devam eden davalara ilişkin olarak mahkemelere, vergi otoritelerine ve diğer düzenleyici kurumlara verilen teminat mektuplarından oluşmaktadır.

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

|                           | 30 Eylül 2026         | 31 Aralık 2025        |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Alınan Teminat Senetleri  | 14.355.212            | 4.585.016             |
| Alınan Teminat Mektupları | 643.690.683           | 965.324.219           |
| Alınan Kefaletler         | 16.715.201.750        | 9.892.715.521         |
| <b>Toplam</b>             | <b>17.373.247.645</b> | <b>10.862.624.756</b> |

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

##### f) 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, Şirket aleyhine açılmış ve nakit çıkışına sebebiyet verecek önemli bir davası bulunmamaktadır. Şirket'in taraf olduğu ve devam eden 7 adet davası bulunmakta olup hukuki süreçlerinde belirsizlik yoktur, bu nedenle Şirket yönetimi bu davalara ilişkin herhangi bir nakit çıkışı öngörmemektedir. Bu nedenle ilişikteki finansal tablolarda dava karşılığı ayrılmamıştır.

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2026 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar aşağıdaki gibidir:

|                       | 30 Eylül 2026  | 31 Aralık 2025 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Maddi Duran Varlıklar | 512.485        | 525.148        |
| <b>Toplam</b>         | <b>512.485</b> | <b>525.148</b> |

Net defter değeri 512.485 TL olan maddi duran varlıklar, Bodrum Otel alımı sırasında edinilmiş olup, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar olarak sınıflandırılmıştır.

Durdurulan faaliyetler:

Şirket Yönetim Kurulu tarafından 23 Mart 2026 tarihinde %100 hissesine sahip olunan Mosalarko OJSC şirketindeki payların tamamının, 19 Mart 2026 tarihli değerleme raporuna uygun olarak 26.300.000 ABD doları bedelle peşin olarak Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş.'ye satılmasına karar verilmiştir. Söz konusu hissenin satın alma işlemi Rusya Federasyonu Moskova Ticaret Sicilinde 28 Nisan 2026 tarihinde tescil edilmiştir. 30 Eylül 2026 ve 2025 tarihli kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablolarında bu şirkete ait faaliyetler durdurulan faaliyetler dönem karı/ (zararı) olarak sınıflandırılmıştır, Mosalarko OJSC'nin 30 Eylül 2026 ve 2025 tarihli kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu aşağıdaki gibidir:

|                                         | 30 Eylül 2026        |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Nakit ve Nakit Benzerleri               | 64.470.232           |
| Ticari Alacaklar                        | 4.272.589            |
| Stoklar                                 | 4.934                |
| Peşin Ödenmiş Giderler                  | 544.559              |
| Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar | 22.242.489           |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller           | 1.329.283.384        |
| Maddi Duran Varlıklar                   | 8.552.136            |
| <b>Toplam Varlıklar</b>                 | <b>1.429.370.323</b> |
| Ticari Borçlar                          | 1.076.003            |
| Diğer Borçlar                           | 21.597.242           |
| Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü            | 2.952.964            |
| Diğer Borçlar                           | 27.490.798           |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü            | 308.584.534          |
| <b>Toplam Yükümlülükler</b>             | <b>361.701.541</b>   |
| Satış Bedeli                            | 1.266.838.634        |
| Net Varlıklar                           | (1.067.668.782)      |
| Satış Karı                              | <b>199.169.852</b>   |

|                                                     | 30 Eylül 2026      | 30 Eylül 2025       |
|-----------------------------------------------------|--------------------|---------------------|
| Hasılat                                             | 29.260.056         | 80.167.739          |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                         | (20.506.902)       | (48.851.809)        |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                  | 134.820.752        | 7.135.215           |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)              | (1.041.116)        | (846.378)           |
| - Dönem Vergi (Gideri) / Geliri                     | (3.019.549)        | (9.086.146)         |
| - Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri                | (32.841.687)       | (52.690.521)        |
| <b>DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)</b> | <b>106.671.554</b> | <b>(24.171.900)</b> |

|                                                                                                                    | 30 Eylül 2026      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Diğer kapsamlı gelirden yurtdışı faaliyet satışı nedeni ile dönem kar/zararına aktarılan yabancı para çevrim farkı | 76.749.809         |
| Satış karı                                                                                                         | 199.169.852        |
| <b>Durdurulan Faaliyetler Dönem Karı/Zararı</b>                                                                    | <b>275.919.661</b> |

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2026 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 10. ÖZKAYNAKLAR

#### a) Ödenmiş Sermaye

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermayesi sırasıyla 10.000.000.000 TL ve 500.000.000 TL olup, çıkarılmış ve ödenmiş sermayesi sırasıyla 2.028.600.000 TL ve 289.800.000 TL dir. Şirket'in sermayesi ihraç edilmiş ve her biri 1 Kr nominal değerinde sırasıyla 202.860.000.000 adet ve 28.980.000.000 adet hissedenden meydana gelmiştir. Şirket'in ortaklık yapısının detayı 1 no'lu dipnotta belirtilmiştir.

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

Şirket Yönetim Kurulu'nun şirket merkezindeki 19 Ocak 2026 tarihli toplantısında; kayıtlı sermaye tavanı izni geçerlilik süresinin 2030 yılı sonuna kadar uzatılmasına ve kayıtlı sermaye tavanının 500.000.000 TL'den 10.000.000.000 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiştir. Şirketin kayıtlı sermaye tavanının 500.000.000 TL'den 10.000.000.000 TL'ye çıkarılması ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-18.1 sayılı "Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği" hükümleri çerçevesinde Şirket Esas Sözleşmesi'nin 6. maddesinin tadil edilmesi için izin almak amacıyla 26 Ocak 2026 tarihinde SPK'ya başvuru yapılmıştır. Başvuru 6 Mart 2026 tarihinde SPK tarafından onaylanmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun 23 Ocak 2026 tarih ve E-65171090-340.08-87445 sayılı yazısı ile gerekli izinler alınmış olup, Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 12 Mart 2026 tarihli ve E-67300147-431.02-00119990906 sayılı yazısı ile onaylandığı belirtilmiştir. 2025 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulmuştur. 28 Nisan 2026 Tarihli Genel Kurul'da oyçokluğu ile karar verilmiştir. Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 5 Mayıs 2026 tarihinde tescil edilmiştir.

Şirket'in 15 Haziran 2026 tarihli toplantısında, Şirket esas sözleşmesinin "Sermaye" başlıklı 6'ncı maddesinin verdiği yetkiye istinaden, Şirket'in 10.000.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 2.028.600.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden (bedelli) karşılanmak suretiyle %200 oranında 4.057.200.000 TL artırılarak 6.085.800.000 TL'ye çıkartılmasına, Artırılacak 4.057.200.000 TL nominal değerli sermayeyi temsil eden her biri 1 (Bir) Kr nominal değerli toplam 405.720.000.000 adet payın C grubu hamiline yazılı olarak ihraç edilmesine; Mevcut ortakların yeni pay alma haklarının (rüçhan haklarının) kısıtlanmamasına, yeni pay alma haklarının 1 lot (100 adet) paylar için 1,00 Türk Lirası fiyat üzerinden kullanılmasına, Yeni pay alma hakkı kullanım süresinin 15 gün olarak belirlenmesine, bu sürenin son gününün resmî tatile rastlaması halinde sürenin izleyen ilk iş günü akşamı sona ermesine, Süresi içinde yeni pay alma hakkını kullanan pay sahiplerine, yeni pay alma hakları karşılığında C grubu hamiline yazılı pay verilmesine, Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların, Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu'nda ilan edilecek tarihlerde 2 iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasası'nda oluşacak fiyattan satışa sunulmasına, Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasa'da süresi içinde satılmayan payların bulunması halinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 25 inci maddesi çerçevesinde satılmayan payların 6 iş günü içerisinde iptal edilmesi için Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili tebliğlere uygun olarak gerekli işlemlerin yapılmasına; Sermaye artırımını nedeniyle ihraç edilecek payların Şirket'in pay sahiplerine Sermaye Piyasası Kurulu ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin kaydıleştirme ile ilgili düzenlemeleri çerçevesinde kaydi pay olarak dağıtılmasına ve yeni pay alma haklarının kaydıleştirme sistemi esasları çerçevesinde kullanılmasına, Sermaye artırımından elde edilecek fonun kullanımına ilişkin olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Pay Tebliği'nin (VII- 128.1) 33. maddesi gereğince hazırlanmış olan ekli Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanımına İlişkin Rapor'un ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 457. maddesi kapsamında hazırlanan beyanın kabul edilmesine, Sermaye artırımını işlemlerinde aracı kurum olarak İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin belirlenmesine ve bu kapsamda aracılık sözleşmesinin imzalanmasına, Sermaye artırımını işlemleri kapsamında izahname, başvuru formu, satış duyurusu, tadil metni, MKK ve Borsa İstanbul belgeleri dâhil olmak üzere gerekli tüm bilgi ve belgelerin hazırlanmasına, imzalanmasına, Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş., ticaret sicili müdürlükleri ve ilgili diğer kurum ve kuruluşlar nezdinde gerekli başvuru, izin, bildirim, tescil, ilan ve sair işlemlerin yapılmasına, katılanların oybirliği ile karar verilmiştir.

#### b) Sermaye Düzeltmesi Farkları

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark sırasıyla 947.525.254 TL ve 2.686.325.254 TL tutarındadır.

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2026 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 10. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

Alarko Holding A.Ş. 'deki iştirak tutarı, 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerine yaklaştığı öngörülen Borsa İstanbul A.Ş. 'de bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış fiyatı ile değerlendirilmiştir. Şirket, gerçeğe uygun değer değerlemesinden kaynaklanan artış ya da azalışları finansal tablolarında Özkaynaklar hesabı altında yer alan "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 30 Eylül 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlemeden kaynaklanan sırasıyla, 33.540.907 TL değer azalışı ve 50.910.179 TL değer azalışı "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" hesabına kaydedilmiştir. (Dipnot 4).

#### d) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler aşağıdaki gibidir:

|                                | 30 Eylül 2026      | 31 Aralık 2025     |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| Yasal Yedekler                 | 105.159.441        | 111.126.998        |
| Yasal Yedekler Enflasyon Farkı | 408.897.132        | 643.124.783        |
| <b>Toplam</b>                  | <b>514.056.573</b> | <b>754.251.781</b> |

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

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

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

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

Geçmiş yıllar kar / (zararları) dağılımı aşağıdaki gibidir:

|                                     | 30 Eylül 2026         | 31 Aralık 2025        |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Olağanüstü Yedekler                 | 2.125.425.287         | 1.948.347.192         |
| Olağanüstü Yedekler Enflasyon Farkı | 3.863.345.930         | 3.848.401.650         |
| Geçmiş Yıl Karları                  | 9.838.866.086         | 13.418.020.357        |
| <b>Toplam</b>                       | <b>15.827.637.303</b> | <b>19.214.769.199</b> |

Kontrolü kaybedilen bağlı ortaklığa ilişkin "Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi" kaleminde yer alan 990.781.038 TL tutar, "Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları" kalemine aktarılmıştır.

Vergi Usul Kanunu ile 30 Aralık 2023 tarihli ve 32415 (2. Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ilgili Tebliğ'e göre Vergi Usul Kanunu uyarınca hazırlanan 31 Aralık 2024 tarihli bilanço enflasyon muhasebesi uygulaması kapsamında Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Üretici Fiyatları Genel Endeksleri (ÜFE) kullanılmak suretiyle düzeltilmiştir. İlişikteki finansal tablolar ise TMS 29 uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksleri (TÜFE) kullanılmak suretiyle enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuş ve nihayetinde cari ve önceki raporlama dönemine ait tutarlar 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir. Vergi Usul Kanunu ve TMS 29 enflasyon muhasebesi uygulamasında farklı endekslerin kullanılması ve TMS 29 uygulamasında önceki raporlama dönemlerine ait tutarların da düzeltilerek 30 Eylül 2026 satın alma gücüne getirilmesi nedeniyle; "Sermaye Düzeltme Farkları", "Paylara İlişkin Primler (İskontolar)", "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" ve "Diğer Yedekler" kalemlerine ilişkin Vergi Usul Kanunu'na göre hazırlanan bilançoda yer alan tutarlar ile TMS/TFRS uyarınca hazırlanan finansal tablolarda yer alan tutarlar arasında farklar oluşmuştur. Söz konusu farklar TMS/TFRS finansal tablolarında "Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları" kalemine yansıtılmış olup, bu farklara ayrıntılarıyla aşağıda yer verilmiştir:

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2026 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 10. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

| 30 Eylül 2026                      | Sermaye<br>Düzeltilme<br>Farkları | Yasal<br>Yedekler | Geri<br>Alınan<br>Paylara<br>İlişkin<br>Yedekler | Özel Fonlar | Olağanüstü<br>yedekler |
|------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------|-------------|------------------------|
| TMS/IFRS finansal tablolarına göre | 947.525.254                       | 408.897.132       | -                                                | -           | 3.863.345.930          |
| Vergi usul kanununa göre           | 291.596.242                       | 410.617.872       | -                                                | 4.935.708   | 2.075.600.243          |

### 31 Aralık 2025

| 31 Aralık 2025                     | Sermaye<br>Düzeltilme<br>Farkları | Yasal<br>Yedekler | Geri<br>Alınan<br>Paylara<br>İlişkin<br>Yedekler | Özel Fonlar | Olağanüstü<br>yedekler |
|------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------|-------------|------------------------|
| TMS/IFRS finansal tablolarına göre | 2.686.325.254                     | 643.124.783       | 236.365.781                                      | -           | 3.848.401.650          |
| Vergi usul kanununa göre           | 2.030.396.242                     | 410.617.872       | 206.303.009                                      | 4.935.708   | 2.075.600.243          |

f) Kar Payları

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

Ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, asgari bir dağıtım oranı tespit edilmemiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kar payı öderler. Ayrıca, kar payları eşit veya farklı tutarlı taksitler halinde ödenebilecektir ve ara dönem finansal tablolarda yer alan kâr üzerinden nakden kar payı avansı dağıtılabilmektedir. TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

Şirket'in 28 Nisan 2026 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında, Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı, Şirket Ana Sözleşmesi ve Şirket Kar Dağıtım Politikası'na uygun olarak hazırlanmış olan kar payı dağıtım önerisi kapsamında; SPK mali tablolarında geçmiş yıllar karlarından, yasal kayıtlarda dönem karından karşılanmak üzere ortaklara 101.430.000 TL (30 Eylül 2026 satın alma gücüne getirilmiş değeri 109.990.052 TL'dir.) tutarında nakit kar payı dağıtılmasına karar verilmiştir.

g) Geri alınmış paylar

Şirket Yönetim Kurulu tarafından 13 Mart 2026 tarihinde Şirketin mülkiyetindeki ve Şirketin sermayesinin %5,02'lik kısmını temsil eden toplam 101.777.774 TL nominal değerli geri alınan payların Geri Alınan Paylar Tebliği ve Borsa İstanbul A.Ş.'nin Toptan Alış Satış İşlemlerine İlişkin Prosedür'ü kapsamında geçmiş 10 iş günü boyunca oluşmuş ağırlıklı ortalama fiyatların ortalaması alınarak en yakın fiyat adımına yuvarlanması suretiyle hesaplanan 5,03 TL baz fiyat üzerinden, toplam 578.363.998 TL bedel karşılığında nakden ve peşin olarak Alarko Holding A.Ş.'ye satışına karar verilmiştir, söz konusu işlem 17 Mart 2026 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

Geri alınan payların satışı sonrasında özkaynaklarda 578.363.998 TL tutarında artış oluşmuştur, gelir tablosunu etkilemeyen söz konusu işlem kapsamında 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla 267.668.500 TL tutarındaki geri alınan paylara ilişkin yedekler serbest bırakılarak geçmiş yıl kârlarına sınıflandırılmıştır.

h) Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi

Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi hesabında bulunan tutar Şirket'in Alarko Holding A.Ş.'den 2022 yılında gerçekleştirdiği Mosalarko OJSC şirketi satınalma işlemi nedeni ile oluşmuş olup ilgili işletmenin satışı nedeni ile KGK'nın 15 Ocak 2026 tarihli ve 33138 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 01/39080 karar nolu yeni Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesine Yönelik İlke Kararı'nın kontrolün kaybedilmesine ilişkin 22. Maddesi gereğince "Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları" kalemine aktarılmıştır.

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2026 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**11. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

|                | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2026 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül<br>2026 | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2025 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül<br>2025 |
|----------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Kira gelirleri | 540.241.332                 | 423.288.892                   | 535.765.452                 | 409.489.582                   |
| Diğer          | 1.833.645                   | 911.977                       | 1.814                       | 400                           |
| <b>Toplam</b>  | <b>542.074.977</b>          | <b>424.200.869</b>            | <b>535.767.266</b>          | <b>409.489.982</b>            |

Satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

|                         | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2026 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül<br>2026 | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2025 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül<br>2025 |
|-------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Verilen hizmet maliyeti | 90.764.416                  | 59.366.424                    | 44.376.645                  | 18.340.212                    |
| <b>Toplam</b>           | <b>90.764.416</b>           | <b>59.366.424</b>             | <b>44.376.645</b>           | <b>18.340.212</b>             |

**12. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER**

Esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

|                                               | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2026 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül<br>2026 | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2025 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül<br>2025 |
|-----------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Kambiyo karları                               | 19.465.630                  | 7.354.297                     | 127.918.524                 | 5.389.239                     |
| Faiz gelirleri                                | 3.580.803                   | -                             | 17.132.153                  | 1.455.644                     |
| Diğer Menkul Kıymet Satış Kârları             | 61.215.719                  | 21.872.738                    | 111.208.779                 | 23.916.411                    |
| Gayrimenkullerden elde edilen kira dışı gelir | 1.697.680                   | 591.222                       | 1.519.091                   | 595.641                       |
| Reeskont faiz gelirleri                       | 68.002.053                  | (2.183.665)                   | 68.613.664                  | 67.649.093                    |
| Vade farkı gelirleri                          | 6.523.556                   | 4.620.900                     | 7.461.191                   | 4.906.050                     |
| Diğer                                         | 4.734.342                   | 1.697.423                     | 1.981.968                   | 899.844                       |
| <b>Toplam</b>                                 | <b>165.219.783</b>          | <b>33.952.915</b>             | <b>335.835.370</b>          | <b>104.811.922</b>            |

**13. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER**

Esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

|                         | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2026 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül<br>2026 | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2025 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül<br>2025 |
|-------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Kambiyo zararları       | 8.804.701                   | 6.102.206                     | 7.797.632                   | 5.821.129                     |
| Verilen vade farkları   | -                           | -                             | -                           | (2.477.519)                   |
| Reeskont faiz giderleri | 66.184.415                  | (174.413)                     | 1.300.133                   | (412.798)                     |
| Diğer                   | 2.040.979                   | 355.620                       | 18.058                      | 2.218                         |
| <b>Toplam</b>           | <b>77.030.095</b>           | <b>6.283.413</b>              | <b>9.115.823</b>            | <b>2.933.030</b>              |

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2026 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

| <b>PARASAL OLMAYAN KALEMLER</b>                                                         | <b>1 Ocak –<br/>30 Eylül 2026</b> | <b>1 Ocak –<br/>30 Eylül 2025</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Finansal Durum Tablosu Kalemleri</b>                                                 | <b>1.321.421.535</b>              | <b>308.927.415</b>                |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                                                  | 25.940.541                        | 38.101.015                        |
| Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar                                            | 102.054                           | 18.113                            |
| Bağlı Ortaklığa İlişkin Yatırımlar                                                      | 92.122.051                        | 231.255.343                       |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                                                           | 5.949.641.261                     | 5.376.314.649                     |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar                                                  | 69.899                            | 744.900                           |
| Ertelenmiş Gelirler                                                                     | -                                 | (165.043)                         |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü                                                            | (889.952.020)                     | (936.642.581)                     |
| Ödenmiş Sermaye                                                                         | (582.151.040)                     | (603.379.473)                     |
| Paylara İlişkin Primler (İskontolar)                                                    | (35.681.600)                      | -                                 |
| Geri Alınmış Paylar (-)                                                                 | 52.357.842                        | 54.267.097                        |
| Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi (-)           | 193.803.743                       | 24.794.188                        |
| Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler | 8.517.345                         | 8.744.442                         |
| - Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)     | 9.032.422                         | 9.398.998                         |
| - Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)                     | (515.077)                         | (654.556)                         |
| Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler    | (15.012.803)                      | (103.971.217)                     |
| - Yabancı Para Çevrim Farkları                                                          | (15.012.803)                      | (103.971.217)                     |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                                                     | (121.693.293)                     | (151.203.206)                     |
| Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)                                                     | (3.356.642.445)                   | (3.629.950.812)                   |
| <b>Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri</b>                                                 | <b>29.893.575</b>                 | <b>(4.288.416)</b>                |
| Hasılat                                                                                 | (10.630.811)                      | (16.658.779)                      |
| Satışların Maliyeti                                                                     | 9.663.974                         | 12.888.944                        |
| Genel Yönetim Giderleri                                                                 | 7.617.086                         | 7.087.410                         |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                                                      | (12.013.883)                      | (24.489.304)                      |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler                                                      | 10.182.413                        | 206.908                           |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                                                       | (212.104)                         | (425.162)                         |
| Finansman Giderleri                                                                     | 25.286.900                        | 17.101.567                        |
| <b>NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)</b>                                    | <b>1.351.315.110</b>              | <b>304.638.999</b>                |

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**15. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ****Kurumlar Vergisi**

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Ancak, Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmıştır. Ayrıca, Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır. Bu sebeple 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla ait ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılmaktadır (31 Aralık 2025: %30).

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

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

Bununla birlikte, 25 Aralık 2025 tarihli 33118 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren ve Vergi Usul Kanunu'na eklenen Geçici 37'nci madde uyarınca; 2025 hesap dönemi ile geçici vergi dönemleri de dâhil olmak üzere 2026 ve 2027 hesap dönemlerinde, enflasyon düzeltilmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın vergi mevzuatı kapsamında hazırlanan mali tablolar enflasyon düzeltilmesine tabi tutulmayacaktır. Söz konusu dönemlerde, Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298'inci maddesinin (Ç) fıkrası uyarınca, işletmelerin vergi mevzuatı kapsamında hazırlanan mali tablolarında yer alan amortismanla tabi iktisadi kıymetler ile bunlara ilişkin olup vergi mevzuatı kapsamında hazırlanan mali tabloların pasifinde yer alan birikmiş amortismanlar vergi amaçlı yeniden değerlemeye tabi tutulabilecektir. Söz konusu yeniden değerlendirme sonucu ortaya çıkan değer artışı tutarları, sermayeye ilave edilme dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilmesi veya işletmeden çekilmesi durumunda bu kısımlar, bu işlemin yapıldığı dönem kazancı ile ilişkilendirilmeksizin cari dönemde gelir veya kurumlar vergisine tabi tutulur. Şirket, 30 Eylül 2026 mali tablolarında ilgili yeniden değerlendirme imkanından yararlanmıştır.

Vergi Usul Kanunu'nun Geçici 37'nci maddesine göre 30 Eylül 2026 tarihli mali tabloların daha önce enflasyon düzeltilmesine tabi tutulmamasından kaynaklanan vergi etkileri 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi hesaplamasında dikkate alınmıştır. Türkiye'de vergi mevzuatı, Şirket ve daha önce konsolide edilen bağlı ortaklığının vergi beyannamesi doldurmasına izin vermemektedir. Bu yüzden finansal tablolara yansıtılan vergi karşılığı, şirket bazında ayrı ayrı hesaplanmıştır.

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2026 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

#### Kurumlar Vergisi (Devamı)

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

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden, kurumlar vergisi ve gelir vergisinden sorumlu olmayanlar ve muaf tutulanlar haricindekilere yapılanlarla Türkiye'de mukim olan ve olmayan gerçek kişilere ve Türkiye'de mukim olmayan tüzel kişilere yapılan temettü ödemeleri %15 gelir vergisine tabidir. Temettü dağıtımları üzerinde stopaj yükümlülüğü olup, bu stopaj yükümlülüğü temettütün nakden veya hesaben ödemesinin yapıldığı dönemde beyan edilir. Türkiye'de mukim anonim şirketlerden yine Türkiye'de mukim anonim şirketlere yapılan temettü ödemeleri gelir vergisine tabi değildir. Ayrıca kârın dağıtılmaması veya sermayeye eklenmesi durumunda gelir vergisi hesaplanmamaktadır. Dar mükellef kurumlara ve gerçek kişilere yapılan kâr dağıtımlarına ilişkin stopaj oranlarının uygulamasında, ilgili Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarında yer alan stopaj oranları da göz önünde bulundurulur.

Ayrıca, Vergi Usul Kanunu hükümleri kapsamında, yapılmakta olan yatırımların vergi amaçlı enflasyon muhasebesine tabi tutulması sonucu oluşan enflasyon düzeltmesi farkları, özkaynaklar altında özel bir fon hesabında izlenmektedir. Söz konusu tutarlar, yatırımın tamamlanarak ilgili iktisadi kıymetin aktifleştirilmesi gereken dönem ile bu dönemi takip eden dört hesap dönemi boyunca eşit taksitler halinde gelir hesaplarıyla ilişkilendirilmek suretiyle vergiye tabi tutulmaktadır. Bu fonda izlenen tutarlar, ilgili mevzuat uyarınca her yıl Vergi Usul Kanunu'nda belirlenen yeniden değerlendirme oranı üzerinden değerlendirilmektedir. 25 Aralık 2025 tarihli 33118 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren ve Vergi Usul Kanunu'na eklenen Geçici 37'nci madde uyarınca; 2025 hesap dönemi ile geçici vergi dönemleri de dâhil olmak üzere 2026 ve 2027 hesap dönemlerinde, enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın vergi mevzuatı kapsamında hazırlanan mali tablolar enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacaktır. Söz konusu dönemlerde, Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298'inci maddesinin (Ç) fıkrası uyarınca, işletmelerin vergi mevzuatı kapsamında hazırlanan mali tablolarında yer alan amortismanlara tabi iktisadi kıymetler ile bunlara ilişkin olup vergi mevzuatı kapsamında hazırlanan mali tabloların pasifinde yer alan birikmiş amortismanlar vergi amaçlı yeniden değerlemeye tabi tutulabilecektir. Söz konusu yeniden değerlendirme sonucu ortaya çıkan değer artışı tutarları, sermayeye ilave edilme dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilmesi veya işletmeden çekilmesi durumunda bu kısımlar, bu işlemin yapıldığı dönem kazancı ile ilişkilendirilmeksizin cari dönemde gelir veya kurumlar vergisine tabi tutulur. Şirket, 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 mali tablolarında ilgili yeniden değerlendirme imkanından yararlanmıştır.

|                                                   | 1 Ocak –<br>30 Eylül<br>2026 | 1 Temmuz –<br>30 Eylül<br>2026 | 1 Ocak –<br>30 Eylül<br>2025 | 1 Temmuz –<br>30 Eylül<br>2025 |
|---------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| Cari dönem kurumlar vergisi (*)                   | (162.041.349)                | (158.052.416)                  | -                            | -                              |
| Ertelenmiş vergi (gideri) / geliri (Dipnot 15(c)) | (763.141.350)                | (202.991.591)                  | (162.963.370)                | (132.052.138)                  |
| <b>Toplam vergi (gideri) / geliri</b>             | <b>(925.182.699)</b>         | <b>(361.044.007)</b>           | <b>(162.963.370)</b>         | <b>(132.052.138)</b>           |

(\*) 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla cari dönem vergi karşılığı 235.799.628 TL olup, 73.758.279 TL geçmiş yıl vergi karşılığı iptal edilmiştir.

#### Transfer fiyatlandırması düzenlemeleri

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

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

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2026 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**15. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)****Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri**

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

|                                                                                                      | <b>Birikmiş Geçici Farklar</b> |                       | <b>Ertelenmiş Vergi Varlıkları / Yükümlülükleri</b> |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------|
|                                                                                                      | <b>30 Eylül 2026</b>           | <b>31 Aralık 2025</b> | <b>30 Eylül 2026</b>                                | <b>31 Aralık 2025</b> |
| <b><u>Ertelenmiş Vergi Varlıkları</u></b>                                                            |                                |                       |                                                     |                       |
| Kullanılabilir Mali Zararlar                                                                         | -                              | 55.947.217            | -                                                   | 13.986.803            |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Kayıtlı Defter Değerleri İle Vergi Matrahlarındaki Net Fark | -                              | 47.125.256            | -                                                   | 11.781.314            |
| Kullanılmamış İzin Karşılıkları                                                                      | <b>11.738.933</b>              | 4.386.326             | <b>3.521.680</b>                                    | 1.315.898             |
| Kıdem Tazminatı Karşılığı                                                                            | <b>1.393.463</b>               | 2.633.219             | <b>418.039</b>                                      | 789.966               |
| Diğer                                                                                                | -                              | 8.791.239             | -                                                   | 2.637.372             |
| <b>Toplam</b>                                                                                        | <b>13.132.396</b>              | 118.883.257           | <b>3.939.719</b>                                    | 30.511.353            |

**Ertelenmiş Vergi Yükümlülükleri**

|                                                                                                      |                         |                  |                        |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------|------------------------|-----------------|
| Yıllara Yaygın İnşaat Maliyetleri                                                                    | <b>(10.555.173)</b>     | -                | <b>(3.166.552)</b>     | -               |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                                                                        | <b>(17.646.648.373)</b> | (16.417.167.687) | <b>(5.293.994.512)</b> | (4.859.950.577) |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Kayıtlı Defter Değerleri ile Vergi Matrahlarındaki Net Fark | <b>(766.328)</b>        | (1.226.059)      | <b>(229.899)</b>       | (367.817)       |
| Diğer                                                                                                | <b>(64.110.614)</b>     | (67.055.864)     | <b>(19.233.183)</b>    | (20.116.759)    |
| <b>Toplam</b>                                                                                        | <b>(17.722.080.488)</b> | (16.485.449.610) | <b>(5.316.624.146)</b> | (4.880.435.153) |

**Net Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü**

**(5.312.684.427)** (4.849.923.800)

Finansal Durum Tablosundaki Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü

**(5.312.684.427)** (4.849.923.800)

**Ertelenmiş Vergi Net Etkisi**

**(5.312.684.427)** (4.849.923.800)

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

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla geçici farkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                                           | <b>1 Ocak-<br/>30 Eylül 2026</b> | <b>1 Ocak-<br/>30 Eylül 2025</b> |
|-------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Dönem Başı</b>                         | <b>(4.849.923.800)</b>           | (4.815.312.912)                  |
| Kar veya Zararda Muhasebeleştirilen       | (763.141.350)                    | (162.963.370)                    |
| Mosalarco Çıkış Etkisi                    | 300.230.529                      | (52.690.521)                     |
| Çevrim Farkı                              | -                                | (51.170.642)                     |
| Diğer Kapsamlı Gelirde Muhasebeleştirilen | 150.194                          | (15.144)                         |
| <b>Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü, Net</b>  | <b>(5.312.684.427)</b>           | <b>(5.082.152.589)</b>           |

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2026 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**16. PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)**

Pay başına kazanç aşağıdaki gibi hesaplanmıştır:

|                                                                                                                   | <b>1 Ocak-<br/>30 Eylül 2026</b> | <b>1 Ocak-<br/>30 Eylül 2025</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Net Dönem Karı / (Zararı)                                                                                         | 600.624.206                      | 586.718.366                      |
| Raporlama Dönemi İtibarıyla Ağırlıklı Ortalama Adi Hisse Adedi<br>(1 TL Nominal Değerdeki Hisseye İsbet Eden) (*) | 2.028.600.000                    | 2.028.600.000                    |
| Geri Alınmış Paylar                                                                                               | -                                | (101.777.760)                    |
| -Sürdürülen Faaliyetlerden 1 TL'lik Pay Başına Kazanç / (Kayıp)                                                   | 0,1601                           | 0,3170                           |
| -Durdurulan Faaliyetlerden 1 TL'lik Pay Başına Kazanç / (Kayıp)                                                   | 0,1360                           | (0,0125)                         |
| <b>Pay Başına Kazanç / Kayıp</b>                                                                                  | <b>0,2961</b>                    | <b>0,3045</b>                    |

(\*) 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.

**17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

a) İlişkili taraflardan alacaklar / borçlar aşağıdaki gibidir:

| İlişkili Taraflarla Olan Bakiyeler          | <b>30 Eylül 2026</b>            |                               |                                |
|---------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
|                                             | Alacaklar<br>Kısa Vadeli Ticari | Borçlar<br>Kısa Vadeli Ticari | Borçlar<br>Ertelenmiş Gelirler |
| Ataş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.(3)       | 483.200.370                     | 407.703.767                   | 387.713.219                    |
| Eksi: Ertelenmiş Gelirler                   | (1.088.812)                     | (63.564.775)                  | -                              |
| Alarko Holding A.Ş.(1)                      | -                               | 3.383.939                     | -                              |
| Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.(3)         | -                               | -                             | -                              |
| Alarko Enerji Üretim A.S.(3)                | -                               | 250.354.247                   | -                              |
| Alsim Alarko San. Tes. ve Tic. A.Ş.(2)      | -                               | -                             | -                              |
| Alarko Dijital Teknoloji Çözümleri A.Ş.(3)  | -                               | 319.035                       | -                              |
| Alfor Havacılık ve Teknik Hizmetler A.Ş.(3) | 2.142.023                       | -                             | -                              |
| <b>Toplam (Dipnot 6)</b>                    | <b>484.253.581</b>              | <b>598.196.213</b>            | <b>387.713.219</b>             |

| İlişkili Taraflarla Olan Bakiyeler                    | <b>31 Aralık 2025</b>           |                               |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
|                                                       | Alacaklar<br>Kısa Vadeli Ticari | Borçlar<br>Kısa Vadeli Ticari |
| Ataş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.(3)                 | 28.236.724                      | 348.105.134                   |
| Eksi: Ertelenmiş Gelirler                             | (12.823)                        | (65.095.604)                  |
| Alarko Holding A.Ş.(1)                                | -                               | 4.924.313                     |
| Alarko Enerji Üretim A.S.(3)                          | -                               | 10.486.593                    |
| Al-Riva Projesi Arazi Değ. Konut İnş. ve Tic. A.Ş.(3) | -                               | 1.014                         |
| Alarko Dijital Teknoloji Çözümleri A.Ş.(3)            | -                               | 1.930.824                     |
| <b>Toplam (Dipnot 6)</b>                              | <b>28.223.901</b>               | <b>300.352.274</b>            |

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2026 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

b) İlişkili taraflarla yapılan alışlar ve satışlar aşağıdaki gibidir :

İlişkili taraflarla olan işlemlerin şirket bazında detayı aşağıdaki gibidir :

| İlişkili Taraflarla Olan İşlemler           | 1 Ocak – 30 Eylül 2026 |                    |                  |                    |
|---------------------------------------------|------------------------|--------------------|------------------|--------------------|
|                                             | Mal Alışları           | Hizmet Alışları    | Diğer Alışlar    | Satışlar           |
| Ataş Alarko Turistik Tes. A.Ş.(3)           | 353.719.198            | 61.753.442         | -                | 488.977.543        |
| Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.(3)         | -                      | 58.362.741         | -                | 5.292.558          |
| Alarko Holding A.Ş.(1)                      | -                      | 26.879.222         | 7.096.501        | -                  |
| Alarko Dijital Teknoloji Çözümleri A.Ş. (3) | -                      | 4.268.949          | -                | -                  |
| <b>Toplam</b>                               | <b>353.719.198</b>     | <b>151.264.354</b> | <b>7.096.501</b> | <b>494.270.101</b> |

| İlişkili Taraflarla Olan İşlemler           | 1 Ocak – 30 Eylül 2025 |                    |                   |                    |
|---------------------------------------------|------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
|                                             | Mal Alışları           | Hizmet Alışları    | Diğer Alışlar     | Satışlar           |
| Ataş Alarko Turistik Tes. A.Ş.(3)           | 238.383.244            | 253.786.084        | 23.587.837        | 463.643.877        |
| Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.(3)         | 48.299.069             | -                  | -                 | 6.416.159          |
| Alarko Holding A.Ş.(1)                      | -                      | 17.174.841         | 6.006.230         | -                  |
| Alsim Alarko San. Tes. ve Tic. A.Ş.(2)      | -                      | 153.687            | -                 | -                  |
| Alarko Dijital Teknoloji Çözümleri A.Ş. (3) | -                      | 1.882.929          | -                 | -                  |
| <b>Toplam</b>                               | <b>286.682.313</b>     | <b>272.997.541</b> | <b>29.594.067</b> | <b>470.060.036</b> |

1. Nihai ana ortak

2. Ana ortak

3.Nihai ana ortak tarafından kontrol edilen işletmeler

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kaynaklanan şüpheli alacaklar bulunmamaktadır.

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara verilen teminat mektubu bulunmamaktadır.

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara verilen kefalet bulunmamaktadır.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan almış olduğu 16.715.201.750 TL tutarında kefalet bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 9.892.715.521 TL.).

#### c) Üst düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar

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

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri gibi üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 25.062.557 TL'dir (30 Eylül 2025: 26.223.039 TL).

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri gibi üst düzey yöneticilere Şirket'ten kullanmış oldukları kredi bulunmamaktadır.

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri gibi üst düzey yöneticilere borcu bulunmamaktadır.

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2026 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 18. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

##### Finansal araçlar ve finansal risk yönetimi

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

Risk yönetimi, aşağıdaki politikalar çerçevesinde uygulanmaktadır:

##### Kur Riski

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

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla net döviz pozisyonu (4.736.994.038) TL'dir (31 Aralık 2025: (4.217.059.924) TL). Kurlarda yaşanacak %10'luk bir artış Şirket'in karını 473.699.404 TL azaltırken, %10'luk bir azalış ise 473.699.404 TL arttıracaktır.

##### Yabancı para pozisyonu

Toplam bazda;

|                                  | <b>30 Eylül 2026</b>   | <b>31 Aralık 2025</b>  |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
| A. Döviz Cinsinden Varlıklar     | 93.425.491             | 14.024.523             |
| B. Döviz Cinsinden Yükümlülükler | 4.830.419.529          | 4.231.084.447          |
| <b>Net Döviz Pozisyonu (A-B)</b> | <b>(4.736.994.038)</b> | <b>(4.217.059.924)</b> |

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2026 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Kur Riski (devamı)

Yabancı para pozisyonu (devamı)

Döviz bazında ayrıntılı;

|                                                                                                     | <b>30 Eylül 2026</b>                                  |                   |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------|--------------|
|                                                                                                     | <b>TL Karşılığı<br/>(Fonksiyonel<br/>para birimi)</b> | <b>ABD Doları</b> | <b>Avro</b>  |
| 1. Ticari Alacaklar                                                                                 | 93.425.491                                            | 1.909.359         | -            |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar                                                                      | -                                                     | -                 | -            |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                              | -                                                     | -                 | -            |
| 3. Diğer                                                                                            | -                                                     | -                 | -            |
| 4. DÖNEN VARLIKLAR                                                                                  | 93.425.491                                            | 1.909.359         | -            |
| 5. Ticari Alacaklar                                                                                 | -                                                     | -                 | -            |
| 6a. Parasal Finansal Varlıklar                                                                      | -                                                     | -                 | -            |
| 6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                              | -                                                     | -                 | -            |
| 7. Diğer                                                                                            | -                                                     | -                 | -            |
| 8. DURAN VARLIKLAR                                                                                  | -                                                     | -                 | -            |
| 9. TOPLAM VARLIKLAR                                                                                 | 93.425.491                                            | 1.909.359         | -            |
| 10. Ticari Borçlar                                                                                  | -                                                     | -                 | -            |
| 11. Finansal Yükümlülükler                                                                          | 1.351.811.902                                         | 8.246.774         | 17.025.201   |
| 12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler                                                               | -                                                     | -                 | -            |
| 12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler                                                            | -                                                     | -                 | -            |
| 13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER                                                                       | 1.351.811.902                                         | 8.246.774         | 17.025.201   |
| 14. Ticari Borçlar                                                                                  | -                                                     | -                 | -            |
| 15. Finansal Yükümlülükler                                                                          | 3.085.388.709                                         | 49.934.931        | 11.456.970   |
| 16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler                                                               | 393.218.918                                           | 8.021.864         | -            |
| 16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler                                                            | -                                                     | -                 | -            |
| 17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER                                                                       | 3.478.607.627                                         | 57.950.795        | 11.456.970   |
| 18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER                                                                            | 4.830.719.529                                         | 66.203.795        | 28.482.171   |
| 19. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18)                                             | (4.736.994.038)                                       | (64.294.210)      | (28.482.171) |
| 20. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a) | (4.736.994.038)                                       | (64.294.210)      | (28.482.171) |

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2026 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Kur Riski (devamı)

Yabancı para pozisyonu (devamı)

|                                                                                                     | <b>31 Aralık 2025</b>                                 |                   |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------|--------------|
|                                                                                                     | <b>TL Karşılığı<br/>(Fonksiyonel<br/>para birimi)</b> | <b>ABD Doları</b> | <b>Avro</b>  |
| 1. Ticari Alacaklar                                                                                 | 4.333.997                                             | 81.367            | -            |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar                                                                      | 9.690.526                                             | 181.932           | -            |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                              | -                                                     | -                 | -            |
| 3. Diğer                                                                                            | -                                                     | -                 | -            |
| 4. DÖNEN VARLIKLAR                                                                                  | 14.024.523                                            | 263.299           | -            |
| 5. Ticari Alacaklar                                                                                 | -                                                     | -                 | -            |
| 6a. Parasal Finansal Varlıklar                                                                      | -                                                     | -                 | -            |
| 6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                              | -                                                     | -                 | -            |
| 7. Diğer                                                                                            | -                                                     | -                 | -            |
| 8. DURAN VARLIKLAR                                                                                  | -                                                     | -                 | -            |
| 9. TOPLAM VARLIKLAR                                                                                 | 14.024.523                                            | 263.299           | -            |
| 10. Ticari Borçlar                                                                                  | -                                                     | -                 | -            |
| 11. Finansal Yükümlülükler                                                                          | 1.560.878.198                                         | 3.491.184         | 21.948.879   |
| 12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler                                                               | -                                                     | -                 | -            |
| 12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler                                                            | -                                                     | -                 | -            |
| 13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER                                                                       | 1.560.878.198                                         | 3.491.184         | 21.948.879   |
| 14. Ticari Borçlar                                                                                  | -                                                     | -                 | -            |
| 15. Finansal Yükümlülükler                                                                          | 2.664.212.835                                         | 33.301.016        | 14.167.278   |
| 16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler                                                               | 5.993.414                                             | 112.319           | -            |
| 16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler                                                            | -                                                     | -                 | -            |
| 17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER                                                                       | 2.670.206.249                                         | 33.413.335        | 14.167.278   |
| 18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER                                                                            | 4.231.084.447                                         | 36.904.519        | 36.116.157   |
| 19. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18)                                             | (4.217.059.924)                                       | (36.641.220)      | (36.116.157) |
| 20. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a) | (4.217.059.924)                                       | (36.641.220)      | (36.116.157) |

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2026 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Kur Riski (devamı)

Yabancı para pozisyonu (devamı)

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla döviz pozisyonu duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir :

|                                                     | <b>30 Eylül 2026</b>                     |                                           | <b>31 Aralık 2025</b>                    |                                           |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                                                     | Kar / (Zarar)                            |                                           | Kar / (Zarar)                            |                                           |
|                                                     | Yabancı<br>Paranın<br>Değer<br>Kazanması | Yabancı<br>Paranın<br>Değer<br>Kaybetmesi | Yabancı<br>Paranın<br>Değer<br>Kazanması | Yabancı<br>Paranın<br>Değer<br>Kaybetmesi |
| ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değişmesi halinde |                                          |                                           |                                          |                                           |
| 1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü             | (315.176.753)                            | 315.176.753                               | (195.522.318)                            | 195.522.318                               |
| 2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)           | -                                        | -                                         | -                                        | -                                         |
| <b>3- ABD Doları net etki (1 +2)</b>                | <b>(315.176.753)</b>                     | <b>315.176.753</b>                        | <b>(195.522.318)</b>                     | <b>195.522.318</b>                        |
| Avro'nun TL karşısında % 10 değişmesi halinde       |                                          |                                           |                                          |                                           |
| 4 - Avro net varlık / yükümlülüğü                   | (158.522.651)                            | 158.522.651                               | (226.183.674)                            | 226.183.674                               |
| 5- Avro riskinden korunan kısım (-)                 | -                                        | -                                         | -                                        | -                                         |
| <b>6- Avro net etki (4 +5)</b>                      | <b>(158.522.651)</b>                     | <b>158.522.651</b>                        | <b>(226.183.674)</b>                     | <b>226.183.674</b>                        |
| <b>TOPLAM</b>                                       | <b>(473.699.404)</b>                     | <b>473.699.404</b>                        | <b>(421.705.992)</b>                     | <b>421.705.992</b>                        |

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

**Finansal Araçlar**

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

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

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

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

**Finansal Varlıklar**

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

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

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

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

**Finansal Yükümlülükler**

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

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

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

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

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

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

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2026 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

|                                   | Raporlama Tarihi İtibarıyla<br>Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi |              |              |                |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------|--------------|----------------|
|                                   | 30 Eylül 2026                                               | 1. Seviye TL | 2. Seviye TL | 3. Seviye TL   |
| <b>Varlıklar</b>                  |                                                             |              |              |                |
| Hisse Senetleri (Halka Açık Olan) | 116.442.662                                                 | 116.442.662  | -            | -              |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller     | 34.238.423.085                                              | -            | -            | 34.238.423.085 |
|                                   |                                                             |              |              |                |
|                                   | Raporlama Tarihi İtibarıyla<br>Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi |              |              |                |
|                                   | 31 Aralık 2025                                              | 1. Seviye TL | 2. Seviye TL | 3. Seviye TL   |
| <b>Varlıklar</b>                  |                                                             |              |              |                |
| Hisse Senetleri (Halka Açık Olan) | 149.983.569                                                 | 149.983.569  | -            | -              |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller     | 28.994.670.689                                              | -            | -            | 28.994.670.689 |

#### 20. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2026 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 21. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

#### 22. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Aktif değerlerin toplam sigorta tutarları dönemler itibarıyla aşağıdaki gibidir :

|                                          | 30 Eylül 2026         | 31 Aralık 2025       |
|------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Dipnot 7) | 10.433.830.334        | 6.973.301.377        |
| Maddi Duran Varlıklar                    | 637.142               | 128.380.940          |
| <b>Toplam</b>                            | <b>10.434.467.476</b> | <b>7.101.682.317</b> |

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2026 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir:

|           | <b>Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>                                                                                                                                                                 | <b>İlgili Düzenleme</b> | <b>Cari Dönem (TL)<br/>30 Eylül 2026</b> | <b>Önceki Dönem (TL)<br/>31 Aralık 2025</b> |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>A</b>  | Para ve Sermaye Piyasası Araçları                                                                                                                                                                                                      | Md. 24/(b)              | 208.063.445                              | 262.353.823                                 |
| <b>B</b>  | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler | Md. 24/(a)              | 34.238.423.085                           | 27.690.676.105                              |
| <b>C</b>  | İştirakler                                                                                                                                                                                                                             | Md. 24/(b)              | 47.693                                   | 1.041.113.141                               |
|           | İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)                                                                                                                                                                                        | Md. 23/(f)              | -                                        | -                                           |
|           | <b>Diğer Varlıklar</b>                                                                                                                                                                                                                 |                         | 1.078.116.051                            | 767.404.743                                 |
| <b>D</b>  | <b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>                                                                                                                                                                                                | Md. 3/(p)               | <b>35.524.650.274</b>                    | <b>29.761.547.812</b>                       |
| <b>E</b>  | Finansal Borçlar                                                                                                                                                                                                                       | Md. 31                  | 8.206.848.320                            | 5.213.861.436                               |
| <b>F</b>  | Diğer Finansal Yükümlülükler                                                                                                                                                                                                           | Md. 31                  | -                                        | -                                           |
| <b>G</b>  | Finansal Kiralama Borçları                                                                                                                                                                                                             | Md. 31                  | -                                        | -                                           |
| <b>H</b>  | İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)                                                                                                                                                                                            | Md. 23/(f)              | -                                        | -                                           |
| <b>İ</b>  | Özkaynaklar                                                                                                                                                                                                                            | Md. 31                  | 20.298.514.235                           | 19.334.357.610                              |
|           | <b>Diğer Kaynaklar</b>                                                                                                                                                                                                                 |                         | 7.019.287.719                            | 5.213.328.766                               |
| <b>D</b>  | <b>Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)</b>                                                                                                                                                                                                | Md. 3/(p)               | <b>35.524.650.274</b>                    | <b>29.761.547.812</b>                       |
|           | <b>Konsolide Olmayan / Bireysel Diğer Finansal Bilgiler</b>                                                                                                                                                                            | <b>İlgili Düzenleme</b> | <b>Cari Dönem (TL)<br/>30 Eylül 2026</b> | <b>Önceki Dönem (TL)<br/>31 Aralık 2025</b> |
| <b>A1</b> | Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları                                                                                                                                             | Md. 24/(b)              | -                                        | -                                           |
| <b>A2</b> | Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı                                                                                                                  | Md. 24/(b)              | 7.605.421                                | 10.891.419                                  |
| <b>A3</b> | Yabancı Sermaye Piyasası Araçları                                                                                                                                                                                                      | Md. 24/(d)              | -                                        | -                                           |
| <b>B1</b> | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                                                                                                                                                       | Md. 24/(d)              | -                                        | -                                           |
| <b>B2</b> | Atıl Tutulan Arsa / Araziler                                                                                                                                                                                                           | Md. 24/(c)              | 2.969.966.311                            | 2.969.966.311                               |
| <b>C1</b> | Yabancı İştirakler                                                                                                                                                                                                                     | Md. 24/(d)              | -                                        | 1.041.065.449                               |
| <b>C2</b> | İşletmeciler Şirkete İştirak                                                                                                                                                                                                           | Md. 28/1(a)             | 47.693                                   | 47.693                                      |
| <b>J</b>  | Gayrinakdi Krediler                                                                                                                                                                                                                    | Md. 31                  | 7.275.105.930                            | 8.619.754.584                               |
| <b>K</b>  | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri                                                                                                                                      | Md. 22/(e)              | -                                        | -                                           |
| <b>L</b>  | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                                                                                                                                                            | Md. 22/(l)              | 116.442.662                              | 149.983.569                                 |

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2026 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

|   | Portföy Sınırlamaları                                                                                                             | İlgili<br>Düzenleme | Cari Dönem<br>30 Eylül<br>2026 | Önceki Dönem<br>31 Aralık<br>2025 | Asgari /<br>Azami<br>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 | Md. 24/(a),(b)      | % 96,38                        | % 93,04                           | ≥ % 51                     |
| 3 | %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler                              | Md. 24/(b)          | % 0,59                         | % 4,38                            | ≤ % 49                     |
| 4 | Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler                                                                                  | Md. 24/(d)          | % 0,00                         | % 3,50                            | ≤ % 49                     |
| 5 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları           | Md. 24/(c)          | % 8,36                         | % 9,98                            | ≤ % 20                     |
| 6 | Atıl Tutulan Arsa / Araziler                                                                                                      | Md. 28/1 (a)        | % 0,00                         | % 0,00                            | ≤ % 10                     |
| 7 | İşletmecisi Şirkete İştirak                                                                                                       | Md. 31              | % 76,27                        | % 71,55                           | ≤ % 500                    |
| 8 | Borçlanma Sınırı                                                                                                                  | Md. 24/(b)          | % 0,02                         | % 0,04                            | ≤ % 10                     |
| 9 | Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı             | Md. 22/(l)          | % 0,33                         | % 0,50                            | ≤ % 10                     |
|   | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                                                       |                     |                                |                                   |                            |

28.05.2013 tarihli Resmi Gazete’ de yayımlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: III, No: 48.1 sayılı Tebliğ ile, “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin 24 üncü maddesinin (c) bendi “Portföyde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20’sini aşamaz” şeklinde yer almaktadır. 30 Eylül 2026 tarihli finansal tablolarına göre, söz konusu arsaların aktif toplamına oranı %8,36 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Aynı Tebliğle, Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin 24 üncü maddesinin (a) bendi “Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı haklara ve gayrimenkule dayalı projelere aktif toplamının en az %51’i oranında yatırım yapmak zorundadırlar.” şeklinde yer almaktadır. 30 Eylül 2026 tarihli finansal tablolarına göre %96,38 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Ayrıca bu Tebliğle, Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin 24 üncü maddesinin (b) bendi “Bu Tebliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (k) bendinde yazılı varlıklar ile 28. maddesinde belirtilen iştiraklerin tamamına en fazla aktif toplamının %49’u oranında yatırım yapabilirler.” şeklinde yer almaktadır. 30 Eylül 2026 tarihli finansal tablolarına göre %0,59 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Tebliğin 24 üncü maddesinin (b) bendinde, “...Türk Lirası veya yabancı para cinsinden vadesiz ve vadeli mevduata ise en fazla aktif toplamının %10’ u oranında yatırım yapabilirler.” hükmü yer almaktadır. 30 Eylül 2026 tarihli finansal tablolara göre, bu oran %0,00 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

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

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı daha önce konsolide edilen bağlı ortaklık olan Mosalarko OJSC’nin 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarda yer alması nedeni 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.