

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nca ...../...../..... tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığın çıkarılmış/ödenmiş sermayesinin 2.028.600.000 TL'den 6.085.800.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 4.057.200.000 TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, Şirket'in [www.alarkogyo.com.tr](http://www.alarkogyo.com.tr) ve halka arzda satışa aracılık edecek İş Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi'nin [www.isyatirim.com.tr](http://www.isyatirim.com.tr) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

## GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

**“Bu izahname, “düşünülmektedir”, “planlanmaktadır”, “hedeflenmektedir”, “tahmin edilmektedir”, “beklenmektedir” gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngörülerini ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihracının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.”**

## İÇİNDEKİLER

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR.....	2
KISALTMA VE TANIMLAR.....	4
I. BORSA GÖRÜŞÜ: .....	5
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR: .....	6
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER .....	7
2. ÖZET .....	9
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER .....	28
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER .....	30
5. RİSK FAKTÖRLERİ .....	33
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER .....	37
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER .....	39
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER.....	44
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER .....	46
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER .....	52
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI .....	61
12. EĞİLİM BİLGİLERİ .....	62
13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ .....	62
14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER .....	63
15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER .....	72
16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI .....	72
17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER .....	75
18. ANA PAY SAHİPLERİ .....	75
19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER .....	86
20. DİĞER BİLGİLER .....	89
21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER .....	95
22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER .....	95
23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER .....	102
24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR.....	112
25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER .....	121
26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER.....	122
27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ .....	123
29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER .....	124
30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI .....	126
31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ.....	138
32. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER .....	139
33. EKLER .....	140

## KISALTMA VE TANIMLAR

Alarko Holding, Topluluk	Alarko Holding Anonim Şirketi
ALGYO, Şirket, Grup, İhraççı, Ortaklık,	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Alsim, Alsim Alarko	Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret Anonim Şirketi
Aldem Alarko	Aldem Alarko Konut İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi
Alen Alarko	Alen Alarko Enerji Tic. Anonim Şirketi
Alarko Fenni	Alarko Fenni Malzeme Satış ve İmalat Anonim Şirketi
Attaş Alarko	Attaş Alarko Turistik Tesisler Anonim Şirketi
A.Ş.	Anonim Şirket
BİST	Borsa İstanbul Anonim Şirketi
BSMV	Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi
CDS	Credit Default Swap, Kredi Risk Primi
Covid-19	Koronavirüs Hastalığı
Esas Sözleşme	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin Esas Sözleşmesi
Ernst & Young, EY	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
EURO	Avro
GSYH	Gayrisafi Yurt İçi Hasıla
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYO Tebliği	III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
ISIN	Uluslararası Menkul Kıymet Tanımlama Numarası
Aracı Kurum, İş Yatırım, Yetkili Kuruluş	İş Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
KDV	Katma Değer Vergisi
KGK	Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu
KVK	Kurumlar Vergisi Kanunu
KPMG	KPMG Bağımsız Denetim Ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Ltd. Şti.	Limited Şirket
Mosalarko	Mosalarko OJSC
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu
Reel Gayrimenkul	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SPK, Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn	Sermaye Piyasası Kanunu
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası Anonim Şirketi
TCMB	Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası
TFRS	Türkiye Finansal Raporlama Standartları
TL	Türk Lirası
TMS	Türkiye Muhasebe Standartları
TSKB Gayrimenkul	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
TSPB	Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği
TTK	Türk Ticaret Kanunu
TÜFE	Tüketici Fiyat Endeksi
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
USD, ABD Doları	Amerika Birleşik Devletleri Doları

## **I. BORSA GÖRÜŞÜ:**

Yoktur.

## **II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:**

Yoktur.

## 1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

Bu izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

<b>İhraççı</b> <b>Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.</b>	<b>Sorumlu Olduğu</b> <b>Kısım:</b>
<b>Mehmet Ahkemoğlu</b> <b>Yönetim Kurulu Başkanı</b>  <b>Yönetim Kurulu Üyesi</b> <b>Alpaslan Serpen</b>  <b>10.07.2026</b>	<b>İZAHNAMENİN</b> <b>TAMAMI</b>

<b>Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş</b> <b>İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.</b>	<b>Sorumlu Olduğu</b> <b>Kısım:</b>
<b>Hikmet Mete Gorbon</b> <b>Direktör</b>  <b>Yüsr Küçükbaççıvan Parıtlı</b> <b>Direktör</b>  <b>10.07.2026</b>	<b>İZAHNAMENİN</b> <b>TAMAMI</b>

**İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.**

**İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.**

<b>İlgili Bağımsız Denetim Raporunu Hazırlayan Kuruluş</b>	<b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>
Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. Tolga Özdemir Sorumlu Denetçi	1 Ocak 2023 - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetim Raporu
Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. Fatih Polat Sorumlu Denetçi	1 Ocak 2024 - 31 Aralık 2024 Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetim Raporu
KPMG Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. Hakan Ölekli Sorumlu Denetçi	1 Ocak 2025 - 31 Aralık 2025 Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetim Raporu

<b>İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş</b>	<b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Eren Kurt Sorumlu Değerleme Uzmanı  Ş. Seda Yücel Karagöz Değerleme Uzmanı  Onur Özgür Değerleme Uzmanı	1 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine ait Değerleme Raporları
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Mustafa Alperen Yörük Sorumlu Değerleme Uzmanı  Ozan Kolcuoğlu Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Eren Kurt Sorumlu Değerleme Uzmanı  Ş. Seda Yücel Karagöz Değerleme Uzman	1 Ocak 2024 – 31 Aralık 2024 Hesap Dönemine ait Değerleme Raporları
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Eren Kurt Sorumlu Değerleme Uzmanı  Ş. Seda Yücel Karagöz Değerleme Uzmanı	1 Ocak 2025 – 31 Aralık 2025 Hesap Dönemine ait Değerleme Raporları

## 2. ÖZET

<b>A—GİRİŞ VE UYARILAR</b>		
	<b>Başlık</b>	<b>Açıklama Yükümlülüğü</b>
A.1	<b>Giriş ve uyarılar</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.</li><li>• Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.</li><li>• İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.</li><li>• Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.</li></ul>
A.2	<b>İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• İzahname daha sonra kullanılmayacaktır.</li></ul>

<b>B—İHRAÇÇI</b>		
B.1	<b>İhraççının ticaret ünvanı ve işletme adı</b>	<p>Şirket'in ünvanı Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'dir.</p> <p>Şirket'in işletme adı bulunmamaktadır.</p>
B.2	<b>İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi</b>	<p><b>Hukuki Statüsü:</b> Anonim Şirket</p> <p><b>Tabi Olduğu Yasal Mevzuat:</b> T.C. Kanunları</p> <p><b>Kurulduğu Ülke:</b> Türkiye Cumhuriyeti</p> <p><b>Merkez Adresi:</b> Muallim Naci Caddesi No: 69 34347 Ortaköy Beşiktaş / İSTANBUL</p> <p><b>İnternet Adresi:</b> <a href="http://www.alarkogyo.com.tr">www.alarkogyo.com.tr</a></p> <p><b>Elektronik Posta Adresi:</b> <a href="mailto:agmyo@alarko.com.tr">agmyo@alarko.com.tr</a></p> <p><b>Telefon:</b> +90 (212) 310 33 00</p> <p><b>Faks:</b> +90 (212) 261 84 31</p>

B.3	<p><b>Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihracının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi</b></p>	<p><b>Şirket'in Faaliyet Konusu:</b></p> <p>Şirket'in ana faaliyet konusu, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmektir. Bu kapsamda Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi konularda iştirak etmektedir. Şirket, faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür.</p> <p>Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar aşağıdaki gibidir:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Büyükçekmece Eskice Köyü Arsası</li> <li>• Maslak Arsası</li> <li>• İstanbul Karaköy İş Merkezi</li> <li>• Ankara Çankaya İş Merkezi</li> <li>• Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü</li> <li>• Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü (üst hakkı)</li> <li>• Eyüp - Topçular Kargir Fabrika ve Arsası</li> <li>• Etiler Alkent Sitesi'nde 39 adet Dükkan</li> <li>• Büyükçekmece Alkent 2000 Yeditepe Sitesi'nde 10 adet Dükkan</li> <li>• Bodrum Hillside Otel</li> <li>• Mosalarko Ofis Binası (*)</li> </ul> <p>Şirket portföyünde yer alan nitelikli gayrimenkullerden kira geliri elde etmektedir. Kira geliri elde edilen varlıklar şu şekildedir: 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.</p> <p>Muğla, Bodrum Gündoğan mevkiinde bulunan ve yapımına devam edilen 785 yatak kapasiteli Bodrum Hillside Otel Projesi'nin 2026 yılında tamamlanması planlanmaktadır.</p> <p>(*) Şirket'in %100 hissesine sahip olduğu, Marksistskaya Sokak, N16, 109147 Moskova / Rusya Federasyonu adresindeki gayrimenkulün üst hakkına sahip, faaliyeti sadece gayrimenkul olan Rusya Federasyonu'nda mukim Mosalarko OJSC şirketindeki payların tamamı, 19 Mart 2026 tarihli değerlendirme raporuna uygun olarak 26.300.000 ABD doları bedelle peşin olarak Alsim Alarko Sanayi</p>
-----	---	--

	<p>Tesisleri ve Ticaret A.Ş.'ye satılmasına karar verilmiş ve satın alma işlemi Rusya Federasyonu Moskova Ticaret Sicilin'de 28 Nisan 2026 tarihinde tescil edilmiştir.</p> <p><b>Şirket'in Faaliyetlerine Etki Eden Önemli Faktörler Hakkında Bilgi:</b></p> <p><b>Faiz Oranları ve Finansmana Erişim:</b> Faiz oranlarındaki değişimler, kredi maliyetlerini etkiler. Faiz oranlarının yükselmesi finansman maliyetini artırır.</p> <p><b>Makroekonomik Göstergeler:</b> Enflasyon, döviz kurlarındaki hareketlilik, işsizlik ve genel ekonomik büyüme verileri inşaat maliyetlerini, gayrimenkul değerlemelerini ve kira çarpanlarını doğrudan etkiler.</p> <p><b>İnşaat ve İşletme Maliyetleri:</b> İnşaat malzemeleri, enerji, bakım ve personel giderlerindeki artışlar karlılığı etkiler.</p> <p><b>Yasal Düzenlemeler:</b> İmar kanunları, vergi mevzuatı ve SPK düzenlemeleri şirketlerin faaliyetlerini etkiler. Özellikle imar değişiklikleri ve ruhsat süreçleri projelerin hızını doğrudan etkiler. Gayrimenkul sektörüne yönelik teşvikler veya kısıtlamalar yatırım kararlarını etkileyebilir.</p> <p><b>Portföy Çeşitliliği:</b> AVM'ler, ofis binaları, turizm yapıları veya lüks konut portföyleri farklı ekonomik dalgalanmalardan farklı şekillerde etkilenir. Portföydeki gayrimenkullerin konumu, doluluk oranı ve kira sözleşmelerinin niteliği önemlidir.</p> <p><b>Borsa Performansı:</b> GYO hisseleri borsada işlem gördüğü için kurumsal yönetim kalitesi, şeffaflığı ve endeks hareketleri hisse performansını etkiler.</p> <p><b>Şirket'in Faaliyet Gösterdiği Sektör Hakkında Bilgi:</b></p> <p>Türkiye'de halka açılan ilk gayrimenkul yatırım ortaklığı Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'dir.</p> <p>Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen gayrimenkul yatırım ortaklıkları; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına, Takasbank Para Piyasası ve ters repo işlemlerine, Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabına, yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesapları ile iştiraklere yatırım yapabilen, belirli</p>
--	---

	<p>projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumlarıdır.</p> <p>Gayrimenkul yatırım ortaklığının amacı, getiri potansiyeli yüksek gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak, portföyündeki gayrimenkullerden kira geliri ve gayrimenkul alım satım kazancı elde etmektir. Portföyündeki gayrimenkullerin alım satımından kar sağlayan gayrimenkul yatırım ortaklığı, yıllarında bu karı ortaklarına temettü olarak dağıtabilmekte veya yeni yatırımlarda kullanmaktadır. Böylece gayrimenkul yatırım ortaklığının paylarını satın alarak ortak olan bir yatırımcı, yüksek getirili gayrimenkullerin gelirlerinden dolayı olarak yararlanmış olmaktadır. Yatırımcılar gayrimenkul yatırım ortaklıklarının temettülerine ortak olmak yanında, bu ortaklıkların paylarının borsada oluşan olası fiyat artışlarından da yararlanma imkanına sahiptirler. Gayrimenkul yatırım ortaklığı sisteminde, likiditesi daha düşük olan gayrimenkulün kendisinden ziyade, ona yatırım yapan bir şirketin paylarının satın alınması, gayrimenkul yatırımının likidite edilmesi sorununu ortadan kaldırmaktadır. <a href="https://spk.gov.tr/data/61e34f9a1b41c61270320792/Gayrimenkul%20Yat%C4%B1r%C4%B1m%20Ortakl%C4%B1klar%C4%B1.pdf">https://spk.gov.tr/data/61e34f9a1b41c61270320792/Gayrimenkul%20Yat%C4%B1r%C4%B1m%20Ortakl%C4%B1klar%C4%B1.pdf</a></p> <p>Bir finansman modeli olan GYO'lar Türkiye'de Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yasal düzenlemeleri tamamlanmasıyla 1995 yılında hayata geçmiştir. Mevzuatı gereği halka açılma zorunluluğu bulunan GYO'lar 1997 yılından beri borsada işlem görmektedir. Sektör şirketleri başta kiralık gayrimenkullere yatırım yaparak büyümüş, zamanla yaşanan olumlu gelişmelerle şirketler gayrimenkul geliştirerek portföylerini çeşitlendirmeye başlamıştır. Günümüzde GYO'ların portföyünün büyük bölümünü gayrimenkul (konut ve AVM) oluşturmaktadır. Şirketlerin bu tür büyük projeleri gerçekleştirmesi için önemli ölçüde finansman yükünü üstlenmesi gerekir. Bu durum, çoğu kez kendi özkaynakları yetersiz olan şirketler için faiz yükü anlamına gelen kredi yoluyla finansman demektir. <a href="https://turkrating.com/gayrimenkul-yatirim-ortakliklarinin-derecelendirme-metodolojisi-61049.html">https://turkrating.com/gayrimenkul-yatirim-ortakliklarinin-derecelendirme-metodolojisi-61049.html</a></p> <p>GYO'ların kuruluş, çalışma usul esasları SPK'nın III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ile düzenlenmiştir. <a href="https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2013/05/20130528-14.htm">https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2013/05/20130528-14.htm</a></p> <p>Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği (TSPB) ile Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği (GYODER) işbirliğinde hazırlanan araştırmaya göre, 30 Haziran 2025 itibarıyla GYO'ların</p>
--	---

		<p>toplam portföy değeri 1,5 trilyon liraya yükselirken borçluluk oranı yüzde 23 olarak gerçekleşmiştir.</p> <p>Devam eden yatırımları 320 milyar TL'ye ulaşan GYO'ların portföylerindeki arsa ve arazilerin değeri 158 milyar TL olurken ofis, otel, perakende, konut ve lojistik yatırımlarının toplamı 678 milyar TL'ye yükselmiştir. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının, 78 milyar TL'si finansal olmak üzere toplam 340 milyar TL tutarında borcu bulunmaktadır.</p> <p>Ekim 2025 itibarıyla Türkiye'de 49 adet gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyet göstermektedir. 2025 yılının ilk yarısında gayrimenkul yatırım ortaklıklarının toplam varlık büyüklüğü 1,44 milyar TL, özkaynak tutarı ise 1 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.</p> <p>31 Aralık 2023 ve 2024 tarihleri itibarıyla GYO şirketlerinin toplam piyasa değerleri sırasıyla 341,2 milyar TL ve 528,9 milyar TL'ye ulaşmıştır. 30 Eylül 2025 itibarıyla da 743,2 milyar TL'ye yükselmiştir.</p> <p>Mayıs 2026 itibarıyla, 52 adet gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyet göstermektedir. 2026 yılının ilk çeyreğinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarının toplam varlık büyüklüğü 1,32 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Aynı tarih itibarıyla toplam piyasa değerleri 873,3 milyar TL'ye ulaşmıştır. <a href="https://spk.gov.tr/istatistikler/aylik-istatistik-bultenleri/2026-yili-istatistik-bultenleri">https://spk.gov.tr/istatistikler/aylik-istatistik-bultenleri/2026-yili-istatistik-bultenleri</a></p>
B.4a	<b>İhraççısı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi</b>	<p>GYO sektörünü etkileyen en son eğilimler, geçmişte de olduğu gibi yalnız gayrimenkul fiyatları değil; faiz ve para politikaları, inşaat maliyetleri, vergi düzenlemeleri ve kira gelirleri gibi eğilimlerdir.</p> <p>Sektör, makroekonomik koşulların yanı sıra politik ve jeopolitik gündemden de etkilenmektedir. Buna ek olarak, 2023 yılında yaşanan depremin ardından hız kazanan kentsel dönüşüm projeleri ve yeniden yapılandırma çalışmaları, sektöre yapısal bir ivme kazandırmaya devam etmektedir.</p> <p>Tüm bu gelişmeler ışığında, önümüzdeki dönemlerde de faiz oranlarının seyri, inşaat faaliyetlerinin ivmesi, jeopolitik gelişmeler ve kentsel dönüşüm politikaları, GYO sektörünün performansında belirleyici unsurlar olmaya devam edecektir.</p>
B.5	<b>İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri</b>	<p>Şirket'in çoğunluk hisseleri Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş.'ye ait olup, nihai ana ortak Alarko Holding</p>

		A.Ş.'dir. Şirket hisseleri 1996 yılından itibaren Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir.																																																																
B.6	<p><b>Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/ünvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi</b></p> <p><b>İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi</b></p> <p><b>Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/ünvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi</b></p>	<p>Şirket'in 31 Aralık 2025 itibarıyla, doğrudan ortakları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Ortaklar</th> <th>Hisse Tutarı (TL)</th> <th>Hisse ve Oy Adedi</th> <th>Pay Oranı (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Alarko Holding</td> <td>47.568.791</td> <td>4.756.879.128</td> <td>16,42%</td> </tr> <tr> <td>Alsim Alarko</td> <td>100.800.460</td> <td>10.080.045.944</td> <td>34,78%</td> </tr> <tr> <td>Halka Açık</td> <td>141.336.803</td> <td>14.133.680.316</td> <td>48,77%</td> </tr> <tr> <td>Alarko Fenni</td> <td>93.890</td> <td>9.389.032</td> <td>0,03%</td> </tr> <tr> <td>Attaş Alarko</td> <td>28</td> <td>2.790</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>Alen Alarko</td> <td>28</td> <td>2.790</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td><b>Toplam</b></td> <td><b>289.800.000</b></td> <td><b>28.980.000.000</b></td> <td><b>100,00%</b></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Ortaklar</th> <th>A Grubu Hisse ve Oy Adedi (*)</th> <th>B Grubu Hisse ve Oy Adedi (**)</th> <th>C Grubu Hisse ve Oy Adedi</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Alarko Holding</td> <td>16.467.000</td> <td>--</td> <td>4.740.412.128</td> </tr> <tr> <td>Alsim Alarko</td> <td>--</td> <td>23.500.000</td> <td>10.056.545.944</td> </tr> <tr> <td>Halka Açık</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>14.133.680.316</td> </tr> <tr> <td>Alarko Fenni</td> <td>33.000</td> <td>--</td> <td>9.356.032</td> </tr> <tr> <td>Attaş Alarko</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>2.790</td> </tr> <tr> <td>Alen Alarko</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>2.790</td> </tr> <tr> <td><b>Toplam</b></td> <td><b>16.500.000</b></td> <td><b>23.500.000</b></td> <td><b>28.940.000.000</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>(*) A Grubu hisse sahipleri dört yönetim kurulu üyesi aday gösterme imtiyazına sahiptir.</p> <p>(**) B Grubu hisse sahipleri üç yönetim kurulu üyesi aday gösterme imtiyazına sahiptir.</p> <p>Yukarıda açıklanan "Yönetim Kurulu Aday Gösterme" imtiyazından başka imtiyaz bulunmamaktadır.</p> <p>Şirket'in çıkarılmış sermayenin beheri 0,01 TL nominal değerde 173.880.000.000 adet hamiline yazılı C grubu pay karşılığı 1.738.800.000 TL tutarında artırılarak 2.028.600.000 TL'ye çıkarılması ve esas sözleşmenin 6 ve 7 nci maddelerinin yeni şeklinin tadili için 29 Ağustos 2025 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılmıştır. 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.</p> <p>Şirket'in izahname tarihi itibarıyla, doğrudan hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:</p>	Ortaklar	Hisse Tutarı (TL)	Hisse ve Oy Adedi	Pay Oranı (%)	Alarko Holding	47.568.791	4.756.879.128	16,42%	Alsim Alarko	100.800.460	10.080.045.944	34,78%	Halka Açık	141.336.803	14.133.680.316	48,77%	Alarko Fenni	93.890	9.389.032	0,03%	Attaş Alarko	28	2.790	--	Alen Alarko	28	2.790	--	<b>Toplam</b>	<b>289.800.000</b>	<b>28.980.000.000</b>	<b>100,00%</b>	Ortaklar	A Grubu Hisse ve Oy Adedi (*)	B Grubu Hisse ve Oy Adedi (**)	C Grubu Hisse ve Oy Adedi	Alarko Holding	16.467.000	--	4.740.412.128	Alsim Alarko	--	23.500.000	10.056.545.944	Halka Açık	--	--	14.133.680.316	Alarko Fenni	33.000	--	9.356.032	Attaş Alarko	--	--	2.790	Alen Alarko	--	--	2.790	<b>Toplam</b>	<b>16.500.000</b>	<b>23.500.000</b>	<b>28.940.000.000</b>
Ortaklar	Hisse Tutarı (TL)	Hisse ve Oy Adedi	Pay Oranı (%)																																																															
Alarko Holding	47.568.791	4.756.879.128	16,42%																																																															
Alsim Alarko	100.800.460	10.080.045.944	34,78%																																																															
Halka Açık	141.336.803	14.133.680.316	48,77%																																																															
Alarko Fenni	93.890	9.389.032	0,03%																																																															
Attaş Alarko	28	2.790	--																																																															
Alen Alarko	28	2.790	--																																																															
<b>Toplam</b>	<b>289.800.000</b>	<b>28.980.000.000</b>	<b>100,00%</b>																																																															
Ortaklar	A Grubu Hisse ve Oy Adedi (*)	B Grubu Hisse ve Oy Adedi (**)	C Grubu Hisse ve Oy Adedi																																																															
Alarko Holding	16.467.000	--	4.740.412.128																																																															
Alsim Alarko	--	23.500.000	10.056.545.944																																																															
Halka Açık	--	--	14.133.680.316																																																															
Alarko Fenni	33.000	--	9.356.032																																																															
Attaş Alarko	--	--	2.790																																																															
Alen Alarko	--	--	2.790																																																															
<b>Toplam</b>	<b>16.500.000</b>	<b>23.500.000</b>	<b>28.940.000.000</b>																																																															

		<b>Hisse Tutarı</b>			
		<b>Ortaklar</b>	<b>(TL)</b>	<b>Hisse ve Oy Adedi</b>	<b>Pay Oranı (%)</b>
		Alarko Holding	434.759.313	43.475.931.320.000	21,43%
		Alsim Alarko	705.603.216	70.560.321.602.000	34,78%
		Halka Açık	887.189.471	88.718.947.056.800	43,73%
		Alarko Fenni	657.232	65.723.221.200	0,03%
		Attaş Alarko	195.384	19.538.400.000	0,01%
		Alen Alarko	195.384	19.538.400.000	0,01%
		<b>Toplam</b>	<b>2.028.600.000</b>	<b>202.860.000.000</b>	<b>100,00%</b>
		<b>A Grubu</b>			
		<b>Ortaklar</b>	<b>Hisse ve Oy Adedi</b>	<b>B Grubu Hisse ve Oy Adedi</b>	<b>C Grubu Hisse ve Oy Adedi</b>
		Alarko Holding	16.467.000	--	43.459.464.320
		Alsim Alarko	--	23.500.000	70.536.821.602
		Halka Açık	--	--	88.718.947.057
		Alarko Fenni	33.000	--	65.690.221
		Attaş Alarko	--	--	19.538.400
		Alen Alarko	--	--	19.538.400
		<b>Toplam</b>	<b>16.500.000</b>	<b>23.500.000</b>	<b>202.820.000.000</b>
		Şirket'in izahname tarihi itibarıyla, dolaylı ortakları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:			
		<b>Ortağın;</b>	<b>Pay</b>	<b>Hisse Tutarı</b>	<b>Hisse Oranı (%)</b>
		<b>Ticaret Ünvanı/ Adı Soyadı</b>	<b>Grubu</b>	<b>(TL)</b>	<b>Hisse Adedi</b>
		İzzet Garih	A, B, C	210.548.308,72	21.054.830.872
		Leyla Alaton	A, B, C	175.868.933,29	17.586.893.329
		Vedat Aksel Alaton	A, B, C	169.915.538,36	16.991.553.836
		Dalia Garih	A, B, C	155.275.518,66	15.527.551.866
		Alhan Holding A.Ş.	A, B, C	23.813.580,19	2.381.358.019
		Destek Vakfi	A, B, C	8.747.543,52	874.754.352
		Alsim Alarko	B, C	7,62	762
		Alarko Gayrimenkul	C	0,23	23
		Halka Açık	C	1.284.430.569,41	128.443.056.941
		<b>Toplam</b>		<b>2.028.600.000,00</b>	<b>202.860.000.000</b>
B.7	<b>Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler</b>	<p>SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, TMS / TFRS 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.</p> <p>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 31 Aralık 2025 tarihli ve aynı tarihte sona eren döneme ilişkin konsolide finansal tablolarını TMS 29 Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan konsolide finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanması ve önceki dönem konsolide finansal tabloların da raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Şirket bu nedenle, 31 Aralık 2024 tarihli</p>			

konsolide finansal tablolarını da, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur. TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, TÜİK tarafından yayınlanan TÜFE'den elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme katsayısı
31 Aralık 2025	3.513,87	1,00000
31 Aralık 2024	2.684,55	1,30892
31 Aralık 2023	1.859,38	1,88981

Son üç yıla ait konsolide finansal tablolar karşılaştırmalı sunulduğu için 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolar da 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunulmuştur. 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren döneme ait bağımsız denetimden geçmiş konsolide finansal tablolar 1,88981 düzeltme katsayısı kullanılarak sunulmuştur.

Seçilmiş finansal bilgilerde belirtilen tutarlar aksi belirtilmedikçe 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.

Konsolide Finansal Durum Tablosu	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>	<b>3.449.190.199</b>	<b>2.440.799.241</b>	<b>787.856.597</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	327.729.879	455.063.635	141.121.119
Finansal Yatırımlar	1.915.881.892	1.122.656.673	--
Ticari Alacaklar	564.175.603	406.345.356	28.176.150
Diğer Alacaklar	2.403.898	2.134.583	1.629.228
Stoklar	100.966.546	4.923	4.306
Peşin Ödenmiş Giderler	514.020.724	435.837.569	530.296.003
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	22.789.707	16.199.351	28.004.285
Diğer Dönen Varlıklar	684.452	2.019.653	58.203.081
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	537.498	537.498	422.425
<b>Duran Varlıklar</b>	<b>18.479.123.073</b>	<b>21.142.741.993</b>	<b>23.454.002.507</b>
Finansal Yatırımlar	202.770.268	142.612.184	120.684.091
Diğer Alacaklar	223.162	812.851	650.407
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	18.257.513.072	20.986.876.161	23.323.109.067
Maddi Duran Varlıklar	15.427.030	10.132.231	8.173.699
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	3.189.541	2.308.566	1.385.243
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>21.928.313.272</b>	<b>23.583.541.234</b>	<b>24.241.859.104</b>

Konsolide Finansal Durum Tablosu	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025
<b>KAYNAKLAR</b>			

<b>Kısa Vadeli</b>			
<b>Yükümlülükler</b>	<b>488.788.498</b>	<b>731.538.215</b>	<b>2.148.877.523</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	--	--	1.010.626.585
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	299.295.344	615.516.282	679.756.382
Ticari Borçlar	71.769.436	50.905.569	313.960.006
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15.277.898	14.280.610	23.764.834
Diğer Borçlar	89.635.304	43.910.706	18.636.974
Ertelenmiş Gelirler	443.162	419.797	--
Dönem Karı			
Vergi Yükümlülüğü	8.776.059	6.505.251	102.132.742
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	3.591.295	--	--
<b>Uzun Vadeli</b>	<b>1.112.768.305</b>	<b>5.413.472.986</b>	<b>6.535.991.130</b>
<b>Yükümlülükler</b>	<b>1.112.768.305</b>	<b>5.413.472.986</b>	<b>6.535.991.130</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	913.863.324	1.501.835.219	2.503.610.482
Diğer Borçlar	35.689.078	32.977.434	125.489.599
Uzun Vadeli Karşılıklar	3.674.137	5.256.512	5.646.473
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	159.541.766	3.873.403.821	3.901.244.576
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>20.326.756.469</b>	<b>17.438.530.033</b>	<b>15.556.990.451</b>
Ödenmiş Sermaye	144.900.000	289.800.000	289.800.000
Sermaye Düzeltme Farkları	2.036.401.492	2.104.174.214	2.104.174.214
Geri Alınmış Paylar (-)	(215.870.407)	(215.310.658)	(215.310.658)
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	165.038.507	104.995.887	82.971.107
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	135.453.290	(111.092.070)	61.737.006
Geçmiş Yıllar Karları	575.682.312	599.915.300	606.714.825
Net Dönem Karı / (Zararı)	15.640.295.225	14.758.672.159	15.456.225.130
	2.641.833.345	704.352.496	(2.032.343.878)
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>21.928.313.272</b>	<b>23.583.541.234</b>	<b>24.241.859.104</b>
<p>İhraççının toplam varlıkları yıllar itibarıyla artmakta olup, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 21,93 milyar TL iken, 31 Aralık 2024 tarihinde 31 Aralık 2023 tarihine göre %7,55 artışla 23,58 milyar TL'ye, 31 Aralık 2025 tarihinde de 31 Aralık 2024 tarihine göre %2,79 artışla 24,24 milyar TL'ye yükselmiştir. İhraççının varlıklarının büyük bölümü duran varlıklarından oluşmakta olup 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla duran varlıkların toplam varlıklar içerisindeki payı %96,75'dir. İhraççının varlıklarında görülen artış, sahip olunan yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışlarına bağlı olarak oluşmuştur. 31 Aralık 2023, 2024 ve 2025 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam varlıklar içerisindeki payları sırasıyla %83,26, %88,99 ve %96,21'dir.</p> <p>İhraççının dönen varlıkları 31 Aralık 2023 tarihinde 3,45 milyar TL iken 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal yatırımlar, stoklar ve ticari alacaklardaki düşüşe bağlı olarak 31 Aralık 2023 tarihine göre %29,24 düşüşle 2,44 milyar</p>			

	<p>TL'ye, 31 Aralık 2025 tarihinde de nakit ve nakit benzerleri, finansal yatırımlar ve ticari alacaklardaki azalış ile 31 Aralık 2024 tarihine göre %67,72 azalışla 787,86 milyon TL'ye gerilemiştir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla itfa edilmiş maliyetinden ve gerçeğe uygun değerinden gösterilen finansal varlıklar, 10 Şubat 2024, 22 Mart 2024 ve 10 Ağustos 2024 itfa tarihli kupon ödemeli Eurobond'lardan oluşmaktadır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla itfa edilmiş maliyetinden ve gerçeğe uygun değerinden gösterilen finansal varlıklar, 13 Mart 2025 itfa tarihli kupon ödemeli Eurobond'lardan oluşmaktadır</p> <p>31 Aralık 2023, 2024 ve 2025 tarihleri itibarıyla dönen varlıkların toplam varlıklar içerisindeki payları sırasıyla %15,73, %10,35 ve % 3,25'tir.</p> <p>İhraççının duran varlıkları 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 18,48 milyar TL iken 31 Aralık 2024 tarihinde 31 Aralık 2023 tarihine göre %14,41 artışla 21,14 milyar TL'ye, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla da 31 Aralık 2024 tarihine göre %10,93 artışla 23,45 milyar TL'ye yükselmiş olup söz konusu artış, sahip olunan yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışlarına bağlı olarak oluşmuştur.</p> <p>İhraççının kısa vadeli yükümlülükleri 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 488,78 milyon TL iken, 31 Aralık 2024 tarihinde 31 Aralık 2023 tarihine göre %49,66 artışla 731,54 milyon TL'ye, 31 Aralık 2025 tarihinde de 31 Aralık 2024 tarihine göre %193,75 artışla 2,15 milyar TL'ye yükselmiş olup söz konusu artış, finansal borçlardaki artış kapsamında oluşmuştur. Kısa vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içindeki payı 31 Aralık 2023, 2024 ve 2025 tarihleri itibarıyla sırasıyla %2,23, %3,1 ve %8,86'dır.</p> <p>İhraççının uzun vadeli yükümlülükleri 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 1,11 milyar TL iken, 31 Aralık 2024 tarihinde finansal borçlar ve ertelenmiş vergi yükümlülüklerindeki artışa bağlı olarak 31 Aralık 2023 tarihine göre %386,49 artışla 5,41 milyar TL'ye, 31 Aralık 2025 tarihinde de finansal borçlar ve ertelenmiş vergi yükümlülüklerindeki artışa bağlı olarak 31 Aralık 2024 tarihine göre %20,74 artışla 6,54 milyar TL'ye yükselmiştir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla uzun vadeli yükümlülüklerin %38,3'ü finansal borçlardan, %59,69'luk kısmı ise ertelenmiş vergi yükümlülüğünden oluşmaktadır. Uzun vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içindeki payı 31 Aralık</p>
--	---

2023, 2024 ve 2025 tarihleri itibarıyla sırasıyla %5,07, %22,95 ve %26,96'dır.

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 2,64 milyar TL dönem karı ile 20,33 milyar TL olan özkaynakları, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 704,35 milyon TL'lik dönem karı ile 31 Aralık 2023 tarihine göre özkaynakları %14,21 azalışla 17,44 milyar TL'ye gerilemiş olup 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla da 2,03 milyar TL'lik dönem zararı ile 31 Aralık 2024 tarihine göre özkaynakları %10,79 azalışla 15,56 milyar TL'ye gerilemiştir. Özkaynakların toplam kaynaklar içerisindeki payı 31 Aralık 2023, 2024 ve 2025 tarihleri itibarıyla sırasıyla %92,7, %73,94 ve %64,17 olarak gerçekleşmiştir.

	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
Konsolide Kar veya Zarar Tablosu (TL)	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2025
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	618.867.810	484.409.921	554.616.277
Satışların Maliyeti (-)	(15.184.570)	(30.117.471)	(115.733.267)
<b>BRÜT KAR</b>	<b>603.683.240</b>	<b>454.292.450</b>	<b>438.883.010</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	(123.762.216)	(147.390.877)	(178.081.752)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	3.014.897.548	2.438.435.258	418.375.225
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(66.937.833)	(894.011.647)	(2.666.160.954)
<b>ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>	<b>3.427.880.739</b>	<b>1.851.325.184</b>	<b>(1.986.984.471)</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	82.343.684	4.105.379	3.599.222
<b>FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI /(ZARARI)</b>	<b>3.510.224.423</b>	<b>1.855.430.563</b>	<b>(1.983.385.249)</b>
Finansman Giderleri (-)	(10.435.851)	(296.327.492)	(286.699.821)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	(845.871.750)	(358.167.504)	319.611.059
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI /(ZARARI)</b>	<b>2.653.916.822</b>	<b>1.200.935.567</b>	<b>(1.950.474.011)</b>
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	(7.256.365)	(6.904.453)	(100.787.150)
- Ertelemiş Vergi (Gideri) / Geliri	(4.827.112)	(489.678.618)	18.917.283
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri</b>	<b>(12.083.477)</b>	<b>(496.583.071)</b>	<b>(81.869.867)</b>
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/(ZARARI)</b>	<b>2.641.833.345</b>	<b>704.352.496</b>	<b>(2.032.343.878)</b>
<b>DÖNEM KARI /(ZARARI)</b>	<b>2.641.833.345</b>	<b>704.352.496</b>	<b>(2.032.343.878)</b>

Şirket'in hasılatı, 31 Aralık 2023 döneminde 618,87 milyon TL iken, 31 Aralık 2024 döneminde 31 Aralık 2023

		<p>dönemine göre %21,73 azalışla 484,41 milyon TL'ye, 31 Aralık 2025 döneminde de 31 Aralık 2024 dönemine göre %14,49 artışla 554,62 milyon TL'ye yükselmiştir.</p> <p>Şirket'in brüt karı ise 31 Aralık 2023 döneminde 603,68 milyon TL iken, 31 Aralık 2024 döneminde 31 Aralık 2023 dönemine göre %24,75 azalışla 454,29 milyon TL'ye, 31 Aralık 2025 döneminde de 31 Aralık 2024 dönemine göre %3,39 azalışla 438,88 milyon TL'ye gerilemiştir. Şirket'in brüt kar marjı, 31 Aralık 2023, 2024 ve 2025 tarihlerinde sonra eren dönemlerinde sırasıyla %97,55, %93,78 ve %79,13 olarak gerçekleşmiştir.</p> <p>Şirket'in hasılatının tamamı kira gelirlerinden oluşurken, satışların maliyetinin tamamı ise kiralanmış taşınmazların giderlerinden oluşmaktadır.</p> <p>Şirket'in net dönem karı 2023 döneminde 2,64 milyar TL iken, 2024 döneminde 2023 dönemine göre %73,34 düşüşle 704,35 milyon TL'ye gerilemiştir. 2025 döneminde ise 2,03 milyar TL net dönem zararı oluşmuştur. Söz konusu zarar, yapımı devam eden ve 2026 yılında faaliyete geçmesi planlanan Bodrum Hillside Otel projesine ait yatırım harcamalarından oluşmaktadır.</p>																
B.8	<b>Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler</b>	Yoktur.																
B.9	<b>Kar tahmini ve beklentileri</b>	Yoktur.																
B.10	<b>İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği</b>	Yoktur.																
B.11	<b>İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerin karşılamaması</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Finansal Kalemler (TL)</th> <th>31 Aralık 2023</th> <th>31 Aralık 2024</th> <th>31 Aralık 2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dönen Varlıklar</td> <td>3.449.190.199</td> <td>2.440.799.241</td> <td>787.856.597</td> </tr> <tr> <td>Kısa Vadeli Yükümlülükler</td> <td>488.788.498</td> <td>731.538.215</td> <td>2.148.877.523</td> </tr> <tr> <td><b>Net İşletme Sermayesi</b></td> <td><b>2.960.401.701</b></td> <td><b>1.709.261.026</b></td> <td><b>(1.361.020.926)</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in net işletme sermayesi açığı 1,36 milyar TL'dir. 2,15 milyar TL olan kısa vadeli yükümlülüklerin 1,69 milyar TL'lik kısmı banka kredilerinden, 313,96 milyon TL'lik kısmı ticari borçlardan oluşmaktadır.</p>	Finansal Kalemler (TL)	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025	Dönen Varlıklar	3.449.190.199	2.440.799.241	787.856.597	Kısa Vadeli Yükümlülükler	488.788.498	731.538.215	2.148.877.523	<b>Net İşletme Sermayesi</b>	<b>2.960.401.701</b>	<b>1.709.261.026</b>	<b>(1.361.020.926)</b>
Finansal Kalemler (TL)	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025															
Dönen Varlıklar	3.449.190.199	2.440.799.241	787.856.597															
Kısa Vadeli Yükümlülükler	488.788.498	731.538.215	2.148.877.523															
<b>Net İşletme Sermayesi</b>	<b>2.960.401.701</b>	<b>1.709.261.026</b>	<b>(1.361.020.926)</b>															



		<p>- A grubu nama yazılı paylar için TREALGY00011,  - B grubu nama yazılı paylar için TREALGY00029,  - C grubu hamiline yazılı paylar için TRAALGYO91Q5.</p> <p>Alarko Gayrimenkul esas sözleşmesinin 7. maddesi uyarınca; Alarko GYO'nun sermayesini temsil eden paylar A, B ve C olmak üzere 3 gruba ayrılmış olup A ve B grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Alarko GYO esas sözleşmesinin 7. maddesi uyarınca; A grubu paylar Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde 4 aday; B grubu paylar ise Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde 3 aday gösterme hakkına sahiptirler. Yönetim Kuruluna aday gösterme imtiyazı dışında imtiyaz taşıyan pay ihraç edilemez.</p>
C.2	<b>Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi</b>	Paylar Türk Lirası cinsinden ihraç edilecektir.
C.3	<b>İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı</b>  <b>Her bir payın nominal değeri</b>	<p>İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin tamamı ödenmiş 2.028.600.000 TL'dir. Şirket'in 2.028.600.000 TL'lik çıkarılmış sermayesini oluşturan 202.860.000.000 adet payın 40.000.000 adedi nama 202.820.000.000 adedi hamiline yazılıdır. 16.500.000 adet A grubu nama, 23.500.000 adedi B grubu nama ve 202.820.000.000 adedi C grubu hamilinedir.</p> <p>2.028.600.000 TL'lik çıkarılmış sermaye beherinin nominal değeri 1 Kuruş (0,01 TL) itibari değerinde 202.860.000.000 paya bölünmüştür.</p> <p>Her bir payın nominal değeri 0,01 TL'dir.</p>
C.4	<b>Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi</b>	<p>Şirket payları için ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine tanınmış olan haklar aşağıdaki gibidir:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn'nin 19. maddesi, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği, TTK'nın 507. maddesi)</li> <li>• Oy Hakkı (SPKn'nin 30. maddesi, TTK'nın 432., 434., 435., 436. maddeleri)</li> <li>• Yeni Pay Alma Hakkı (TTK'nın 461. maddesi, SPKn'nin 18. maddesi, II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği)</li> <li>• Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn'nin 24. maddesi, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği)</li> <li>• Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn'nin 27. maddesi, II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği)</li> <li>• Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı (TTK'nın 507. maddesi)</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (SPKn'nin 19. maddesi, TTK'nın 462. maddesi, Pay Tebliği)</li> <li>• Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (TTK'nın 414., 415., 419., 425., 1527. maddeleri, SPKn'nin 29. ve 30. maddeleri, II-20.1 sayılı Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği)</li> <li>• Genel Kurulda Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK'nın 407., 409., 417. maddeleri)</li> <li>• Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn'nin 14. maddesi, TTK'nın 437. maddesi ve II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği)</li> <li>• İptal Davası Açma Hakkı (TTK madde 445-451, SPKn madde 18/6-20/2)</li> <li>• Azınlık Hakları (TTK'nın 411., 412., 420., 439., 531. ve 559. maddeleri, SPKn'nin 27. maddesi)</li> <li>• Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK'nın 438., 439. maddeleri)</li> </ul>
C.5	<b>Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi</b>	İhraç edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
C.6	<b>Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi</b>	İhraççı'nın C grubu hamiline yazılı payları Borsa İstanbul Ana Pazar'da ALGYO koduyla işlem görmektedir. Payları BİST'te işlem gören ortaklıkların bedelli/bedelsiz sermaye artırımları nedeniyle ihraç edecekleri paylar, sermaye artırım sonucu oluşan yeni sermayenin Ticaret Sicili'ne tescil edildiğinin BİST'e bildirilmesini takiben başka bir işlem ve karar tesis edilmesine gerek kalmadan Borsa kotuna alınır. Bu sermaye artırım kapsamında ihraç ve halka arz edilecek C Grubu hamiline yazılı paylar BİST Ana Pazar'da işlem görecektir.
C.7	<b>Kar dağıtım politikası hakkında bilgi</b>	Şirket, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Türk Ticaret Kanunu, Vergi Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile Esas Sözleşmedeki 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. Şirket, her yıl dağıtılabilir dönem kârının en az %5' ini ortaklarına kâr payı olarak nakden veya sermayeye ilave etmek suretiyle bedelsiz hisse olarak dağıtmaktadır.

		<p>Olağanüstü ekonomik gelişmelerin ortaya çıkması durumunda ise yukarıda belirtilen oranın altında kâr dağıtılabılır veya hiç dağıtılmayabilir. Bu durum ise gerekçesiyle birlikte Yönetim Kurulu kararına bağlanıp Genel Kurul' un 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 Kurul' un onayına sunar. Yıllık karın pay sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Bu esas sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz.</p>
--	--	---

<b>D—RİSKLER</b>		
D.1	<p><b>İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi</b></p>	<p>İhraççının gelirleri özellikle portföyündeki İstanbul, Ankara illerinde bulunan iş yerlerinden, büyük çoğunluğu ise Muğla ili, Fethiye ilçesindeki 5 yıldızlı tatil köyünden elde ettiği kira gelirlerinden oluşmaktadır. 2026 yılında tamamlanması planlanan Muğla ili, Bodrum ilçesindeki 5 yıldızlı otel yatırımı ise devam etmektedir.</p> <p>Genel olarak ihraççının ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin risk faktörleri; küresel, jeopolitik, ülke, kur, likidite, finansal ve operasyonel riskler olarak sınıflandırılabilir.</p>
D.3	<p><b>Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi</b></p>	<p>İhraççının, zarar ettiği dönemlerde ve/veya geçmiş yıllar zararı varsa bunu mahsup etmeden kar payı dağıtamama riski vardır. Ayrıca dağıtılabılır kar olsa bile Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca kar dağıtımını zorunlu değilse, yatırım sürecinde olma vb. sebeplerle İhraççı Genel Kurul' u kar dağıtılmamasına karar verebilir.</p> <p>Küresel riskler, İhraççının mali performansı, piyasa koşulları, kur dalgalanmaları, mevzuatta yapılan menfi değişiklikler sonucunda İhraççının hisseleri fiyat ve hacim dalgalanmalarına maruz kalabilir, hisse fiyatları yatırımcının beklentilerini karşılamayabilir.</p>

<b>E—HALKA ARZ</b>
--------------------

E.1	<p><b>Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi</b></p>	<p>İhraca ilişkin toplam maliyetin 13.400.000 TL olacağı tahmin edilmektedir. Tamamı nakit karşılığı ihraç ve halka arz edilecek 0,01 TL nominal değerli payların toplamı 4.057.200.000 TL olup bu durumda ihraç ve halka arz edilecek pay başına düşen maliyet 0.0033 TL'dir. 4.057.200.000 TL tutarındaki sermaye artırımında, sermaye artırım sürecine ilişkin tahmini 13.400.000 TL maliyet ve sermaye artırımını sonucunda 4.043.800.000 TL kaynak elde edilmesi planlanmaktadır.</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td><b>Sermaye Artırım Maliyeti</b></td> <td style="text-align: right;"><b>(TL)</b></td> </tr> <tr> <td>SPK Ücreti</td> <td style="text-align: right;">8.114.400</td> </tr> <tr> <td>Borsa Kotasyon Ücreti</td> <td style="text-align: right;">1.278.018</td> </tr> <tr> <td>MKK İhraççı Hizmet Bedeli</td> <td style="text-align: right;">213.003</td> </tr> <tr> <td>Aracılık Komisyonu</td> <td style="text-align: right;">2.100.000</td> </tr> <tr> <td>Rekabet Kurumu</td> <td style="text-align: right;">1.622.880</td> </tr> <tr> <td>Takasbank</td> <td style="text-align: right;">1.313</td> </tr> <tr> <td>Diğer</td> <td style="text-align: right;">70.386</td> </tr> <tr> <td><b>Toplam Maliyet</b></td> <td style="text-align: right;"><b>13.400.000</b></td> </tr> <tr> <td><b>Halka Arz Edilecek Pay Adedi</b></td> <td style="text-align: right;"><b>405.720.000.000</b></td> </tr> <tr> <td><b>Pay Başına Maliyet</b></td> <td style="text-align: right;"><b>0,0033</b></td> </tr> </table> <p>Sermaye artırımına iştirak edecek pay sahipleri ihraç edilen payların bedeli haricinde aracı kurumların aracılık komisyonu gibi ücretlendirme politikalarına tabi olabileceklerdir.</p>	<b>Sermaye Artırım Maliyeti</b>	<b>(TL)</b>	SPK Ücreti	8.114.400	Borsa Kotasyon Ücreti	1.278.018	MKK İhraççı Hizmet Bedeli	213.003	Aracılık Komisyonu	2.100.000	Rekabet Kurumu	1.622.880	Takasbank	1.313	Diğer	70.386	<b>Toplam Maliyet</b>	<b>13.400.000</b>	<b>Halka Arz Edilecek Pay Adedi</b>	<b>405.720.000.000</b>	<b>Pay Başına Maliyet</b>	<b>0,0033</b>
<b>Sermaye Artırım Maliyeti</b>	<b>(TL)</b>																							
SPK Ücreti	8.114.400																							
Borsa Kotasyon Ücreti	1.278.018																							
MKK İhraççı Hizmet Bedeli	213.003																							
Aracılık Komisyonu	2.100.000																							
Rekabet Kurumu	1.622.880																							
Takasbank	1.313																							
Diğer	70.386																							
<b>Toplam Maliyet</b>	<b>13.400.000</b>																							
<b>Halka Arz Edilecek Pay Adedi</b>	<b>405.720.000.000</b>																							
<b>Pay Başına Maliyet</b>	<b>0,0033</b>																							
E.2a	<p><b>Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi</b></p>	<p>Şirket'in özkaynak yapısını güçlendirmek adına yapılan sermaye artırımını kapsamında ihraç edilecek her biri 0,01 TL nominal değerli pay karşılığı minimum 4.057.200.000 TL olması beklenen sermaye artırımını gelirinden 13,400,000 TL olması beklenen masraflardan sonra 4.043.800.000 TL kaynak elde edilmesi planlanmaktadır. Söz konusu kaynağın, Şirket'in 15 Haziran 2026 tarih ve 517 sayılı sermaye artırımından elde edilecek fonun kullanım yerlerine ilişkin yönetim kurulu kararında belirtildiği üzere aşağıda belirtilen şekilde kullanılması planlanmaktadır.</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td><b>Planlanan Fon Kullanım Yeri</b></td> <td style="text-align: right;"><b>(%)</b></td> </tr> <tr> <td>Şirket'in finansal borçlarının geri ödemelerinin gerçekleştirilmesi</td> <td style="text-align: right;">100</td> </tr> <tr> <td><b>Toplam</b></td> <td style="text-align: right;"><b>100</b></td> </tr> </table>	<b>Planlanan Fon Kullanım Yeri</b>	<b>(%)</b>	Şirket'in finansal borçlarının geri ödemelerinin gerçekleştirilmesi	100	<b>Toplam</b>	<b>100</b>																
<b>Planlanan Fon Kullanım Yeri</b>	<b>(%)</b>																							
Şirket'in finansal borçlarının geri ödemelerinin gerçekleştirilmesi	100																							
<b>Toplam</b>	<b>100</b>																							
E.3	<p><b>Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları</b></p>	<p>Şirket esas sözleşmesinin "Sermaye" başlıklı 6'ncı maddesine 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 çıkartılacaktır.</p> <p>Artırılacak 4.057.200.000 TL nominal değerli sermayeyi temsil eden her biri 0,01 TL nominal değerli toplam</p>																						

	<p>405.720.000.000 adet payın C grubu hamiline yazılı olarak ihraç edilecektir.</p> <p>Mevcut ortakların yeni pay alma haklarının (rüçhan haklarının) kısıtlanmayarak, yeni pay alma haklarının 1 lot (100 adet) paylar için 1,00 Türk Lirası fiyat üzerinden kullanılacaktır.</p> <p>Yeni pay alma hakkı kullanım süresi 15 gün olarak belirlenmiş olup, izahname ilanından itibaren en geç 10 gün içinde başlanacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta (<a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a>) ilan edilerek kamuya duyurulacaktır. Bitiş tarihinin resmi tatile denk gelmesi halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erecektir.</p> <p>Süresi içinde yeni pay alma hakkını kullanan pay sahiplerine, yeni pay alma hakları karşılığında C grubu hamiline yazılı pay verilecektir.</p> <p>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 sunulacaktır.</p> <p>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 işlemler yapılacaktır.</p> <p>Sermaye artırımını nedeniyle ihraç edilecek payların Şirket pay sahiplerine Sermaye Piyasası Kurulu ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin kaydileştirme ile ilgili düzenlemeleri çerçevesinde kaydi pay olarak dağıtılacak ve yeni pay alma haklarının kaydileştirme sistemi esasları çerçevesinde kullanılacaktır.</p> <p>Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekir. Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşların listesi BİST, TSPB ve SPK'nın internet sitelerinde yer almaktadır.</p> <p>Pay bedelleri, Şirket adına açılmış olan özel banka hesabına yatırılacaktır.</p>
--	--

		<p>Sermaye artırımını suretiyle ihraç edilecek paylar Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenecektir. Payların fiziki teslimi söz konusu değildir.</p> <p>SPKn'nin 8'inci maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması halinde durum ihraççı veya yetkili kuruluş tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhal Kurula bildirilir. Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, satış süreci durdurulabilir. Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde SPKn.'da yer alan esaslar çerçevesinde SPK tarafından onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısımları yayımlanır. Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içerisinde taleplerini geri alma hakkına sahiptir.</p> <p>İzahnameye İhraççı'nın <a href="http://www.alarkogyo.com.tr">www.alarkogyo.com.tr</a>, yetkili kuruluş İş Yatırım'ın <a href="http://www.isyatirim.com.tr">www.isyatirim.com.tr</a> ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> adreslerinden ulaşılabilir.</p>
E.4	<b>Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri</b>	Halka arzın tarafları arasında herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır. Şirket paylarının halka arzından Şirket sermaye, aracılık hizmeti veren İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ise aracılık komisyonu elde edecektir.
E.5	<b>Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/ünvanı</b>  <b>Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay</b>	İhraççı'nın unvanı, Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'dir.  Yoktur.

	<b>miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi</b>	
E.6	<b>Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</b>  <b>Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</b>	Mevcut ortakların yeni pay alma haklarını tamamen kullanacakları varsayımı ile mevcut ortaklar için 0,01 TL nominal değerli pay için sulanma etkisinin tutarı 4,4481 TL ve yüzdesi ise %58 olacaktır.  İhraççının pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını hiç kullanmamaları ve kullanılmayan yeni pay alma hakları sebebiyle kalan payların tamamının Borsa Birincil Piyasa'da satılması durumunda sulanma etkisi, halka arz fiyatının henüz belli olmaması nedeniyle hesaplanamamıştır.
E.7	<b>Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi</b>	Sermaye artırımına iştirak edecek pay sahipleri ihraç edilen payların bedeli haricinde aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olabileceklerdir.

### 3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

#### 3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret ünvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait karşılaştırmalı finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi tarafından,

31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi tarafından,

31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi tarafından denetlenmiş ve ilgili bağımsız denetim raporları hazırlanmıştır.

**Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi**

**Finansal Tablo Dönemi** 1 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023  
**Sorumlu Denetçi** Tolga Özdemir  
**Adresi** Maslak Mahallesi Orjin Maslak Plaza Eski Büyükdere Caddesi  
**Telefon** No:27 Kat:1-3 34485 Sarıyer, İstanbul  
**Fax** +90 212 315 3000  
**İnternet Adresi** +90 212 230 8291  
[www.ey.com/tr\\_tr](http://www.ey.com/tr_tr)  
**Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları** İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası

**Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi**

**Finansal Tablo Dönemi** 1 Ocak 2024 – 31 Aralık 2024  
**Sorumlu Denetçi** Fatih Polat  
**Adresi** Maslak Mahallesi Orjin Maslak Plaza Eski Büyükdere Caddesi  
**Telefon** No:27 Kat:1-3 34485 Sarıyer, İstanbul  
**Fax** +90 212 315 3000  
**İnternet Adresi** +90 212 230 8291  
[www.ey.com/tr\\_tr](http://www.ey.com/tr_tr)  
**Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları** İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası

**KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi**

**Finansal Tablo Dönemi** 1 Ocak 2025 – 31 Aralık 2025  
**Sorumlu Denetçi** Hakan Ölekli  
**Adresi** İş Kuleleri Kule 3, Kat: 2-9 Levent İstanbul, 34330  
**Telefon** +90 212 316 6000  
**Fax** +90 212 316 6060  
**İnternet Adresi** [www.kpmg.com/tr](http://www.kpmg.com/tr)  
**Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları** İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası

**3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi:**

İzahnamenin 3.1'inci bölümünde belirtildiği gibi 31 Aralık 2023 ve 2024 hesap dönemlerine ait bağımsız denetim hizmetleri Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi'nden alınmış olup, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemi için sorumlu denetçi Tolga Özdemir, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemi için ise Fatih Polat'tır.

31 Aralık 2025 hesap dönemine ait bağımsız denetim hizmeti KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi'nden alınmış olup, sorumlu denetçi Hakan Ölekli'dir.

#### 4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in konsolide finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları ([www.alarkogyo.com.tr](http://www.alarkogyo.com.tr)) ve ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) internet sitelerinde yer almaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2023, 2024 ve 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal durum tabloları ile gelir tablolarından seçilmiş önemli finansal bilgiler aşağıda yer almaktadır. İzahnamede yer verilebilecek asgari seçilmiş finansal bilgiler, bunlarla sınırlı olmamak üzere şu şekildedir:

	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
Konsolide Finansal Durum Tablosu	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>	<b>3.449.190.199</b>	<b>2.440.799.241</b>	<b>787.856.597</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	327.729.879	455.063.635	141.121.119
Finansal Yatırımlar	1.915.881.892	1.122.656.673	--
Ticari Alacaklar	564.175.603	406.345.356	28.176.150
Diğer Alacaklar	2.403.898	2.134.583	1.629.228
Stoklar	100.966.546	4.923	4.306
Peşin Ödenmiş Giderler	514.020.724	435.837.569	530.296.003
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	22.789.707	16.199.351	28.004.285
Diğer Dönen Varlıklar	684.452	2.019.653	58.203.081
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	537.498	537.498	422.425
<b>Duran Varlıklar</b>	<b>18.479.123.073</b>	<b>21.142.741.993</b>	<b>23.454.002.507</b>
Finansal Yatırımlar	202.770.268	142.612.184	120.684.091
Diğer Alacaklar	223.162	812.851	650.407
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	18.257.513.072	20.986.876.161	23.323.109.067
Maddi Duran Varlıklar	15.427.030	10.132.231	8.173.699
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	3.189.541	2.308.566	1.385.243
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>21.928.313.272</b>	<b>23.583.541.234</b>	<b>24.241.859.104</b>

	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
Konsolide Finansal Durum Tablosu	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025

**KAYNAKLAR**

<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>488.788.498</b>	<b>731.538.215</b>	<b>2.148.877.523</b>
<b>Toplam</b>	--	--	1.010.626.585
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	299.295.344	615.516.282	679.756.382
Ticari Borçlar	71.769.436	50.905.569	313.960.006
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15.277.898	14.280.610	23.764.834
Diğer Borçlar	89.635.304	43.910.706	18.636.974
Ertelenmiş Gelirler	443.162	419.797	--
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	8.776.059	6.505.251	102.132.742
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	3.591.295	--	--
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>1.112.768.305</b>	<b>5.413.472.986</b>	<b>6.535.991.130</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	913.863.324	1.501.835.219	2.503.610.482
Diğer Borçlar	35.689.078	32.977.434	125.489.599
Uzun Vadeli Karşılıklar	3.674.137	5.256.512	5.646.473
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	159.541.766	3.873.403.821	3.901.244.576
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>20.326.756.469</b>	<b>17.438.530.033</b>	<b>15.556.990.451</b>
Ödenmiş Sermaye	144.900.000	289.800.000	289.800.000
Sermaye Düzeltme Farkları	2.036.401.492	2.104.174.214	2.104.174.214
Geri Alınmış Paylar (-)	(215.870.407)	(215.310.658)	(215.310.658)
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	(796.977.295)	(796.977.295)	(796.977.295)
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	165.038.507	104.995.887	82.971.107
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	135.453.290	(111.092.070)	61.737.006
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	575.682.312	599.915.300	606.714.825
Geçmiş Yıllar Karları	15.640.295.225	14.758.672.159	15.456.225.130
Net Dönem Karı / (Zararı)	2.641.833.345	704.352.496	(2.032.343.878)
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>21.928.313.272</b>	<b>23.583.541.234</b>	<b>24.241.859.104</b>

	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş</b>
<b>Konsolide Kar veya Zarar Tablosu (TL)</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2023</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2024</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2025</b>
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	618.867.810	484.409.921	554.616.277
Satışların Maliyeti (-)	(15.184.570)	(30.117.471)	(115.733.267)
<b>BRÜT KAR</b>	<b>603.683.240</b>	<b>454.292.450</b>	<b>438.883.010</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	(123.762.216)	(147.390.877)	(178.081.752)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	3.014.897.548	2.438.435.258	418.375.225
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(66.937.833)	(894.011.647)	(2.666.160.954)
<b>ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>	<b>3.427.880.739</b>	<b>1.851.325.184</b>	<b>(1.986.984.471)</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	82.343.684	4.105.379	3.599.222
<b>FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>	<b>3.510.224.423</b>	<b>1.855.430.563</b>	<b>(1.983.385.249)</b>
Finansman Giderleri (-)	(10.435.851)	(296.327.492)	(286.699.821)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	(845.871.750)	(358.167.504)	319.611.059
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)</b>	<b>2.653.916.822</b>	<b>1.200.935.567</b>	<b>(1.950.474.011)</b>
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	(7.256.365)	(6.904.453)	(100.787.150)
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	(4.827.112)	(489.678.618)	18.917.283
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri</b>	<b>(12.083.477)</b>	<b>(496.583.071)</b>	<b>(81.869.867)</b>
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>	<b>2.641.833.345</b>	<b>704.352.496</b>	<b>(2.032.343.878)</b>
<b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>	<b>2.641.833.345</b>	<b>704.352.496</b>	<b>(2.032.343.878)</b>

Aşağıda Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer alan bilgiler, SPK'nın II-14.01 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup SPK'nın III-48.01 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

	<b>Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Aralık 2023 TL</b>	<b>31 Aralık 2024 TL</b>	<b>31 Aralık 2025 TL</b>
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(b)	2.410.275.361	1.693.844.889	211.035.569

	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md. 24/(a)	17.454.387.158	20.131.657.643	22.274.185.000
B	İştirakler	Md. 24/(b)	770.321.764	713.370.058	837.464.084
C	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)		--	--
	Diğer Varlıklar		1.081.432.762	847.250.458	617.294.974
D	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Md. 3/(p)	<b>21.716.417.045</b>	<b>23.386.123.048</b>	<b>23.939.979.627</b>
E	Finansal Borçlar	Md. 31	1.213.158.668	2.117.351.501	4.193.993.449
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	--	--	--
G	Finansal Kiralama Borçları	Md. 31	--	--	--
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	--	--	--
İ	Özkaynaklar	Md. 31	20.334.577.866	17.439.679.290	15.552.421.208
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		168.680.511	3.829.092.257	4.193.564.970
D	<b>Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)</b>	Md. 3/(p)	<b>21.716.417.045</b>	<b>23.386.123.048</b>	<b>23.939.979.627</b>
	<b>Konsolide Olmayan / Bireysel Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>31 Aralık 2024</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md. 24/(b)	--	--	--
A2	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	1.310.961	4.500.024	8.760.981
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	--	--	--
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(d)	--	--	--
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	1.161.299.658	2.347.523.803	2.389.020.000
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24/(d)	770.265.386	713.331.695	837.425.721
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	56.379	38.363	38.363
J	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	7.314.568.556	7.136.716.661	6.933.669.930
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md. 22/(e)	--	--	--
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	202.713.888	142.573.821	120.645.728

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025	Asgari / Azami Oran
			TL	TL	TL	
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	% 0,00	% 0,00	% 0,00	≤ % 10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md. 24/(a),(b)	% 80,37	% 86,08	% 93,04	≥ % 51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler	Md. 24/(b)	% 14,65	% 10,29	% 4,38	≤ % 49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	% 3,55	% 3,05	% 3,50	≤ % 49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	% 5,35	% 10,04	9,98%	≤ % 20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1 (a)	% 0,00	% 0,00	% 0,00	≤ % 10
7	Borçlanma Sınırı	Md. 31	% 41,94	% 53,06	% 71,55	≤ % 500

8	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	% 0,01	% 0,02	% 0,04	≤ % 10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(I)	% 0,93	% 0,61	% 0,50	≤ % 10

Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 22 no'lu bölümlerini de dikkate almalıdır.

## 5. RİSK FAKTÖRLERİ

### 5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

İhraççının gelirleri özellikle portföyündeki İstanbul, Ankara illerinde bulunan iş yerlerinden, büyük çoğunluğu ise Muğla ili, Fethiye ilçesindeki 5 yıldızlı tatil köyünden elde ettiği kira gelirlerinden oluşmaktadır. Yine Muğla ili, Bodrum ilçesinde yatırımı devam eden ve 2026 yılında tamamlanması planlanan 5 yıldızlı otel de kiralanacak, kira geliri getirmeye başlayacaktır. İhraççının Muğla ili, Fethiye ilçesindeki turizm tesisi, sabit + kar paylaşımı işletme sözleşmesiyle kiralanmaktadır. Muğla ili, Bodrum ilçesindeki tesisinin de sabit + kar paylaşımı işletme sözleşmesiyle kiralanması planlanmaktadır.

İhraççının nakit ve kar durumunu etkileyebilecek risk faktörleri aşağıda özetlenmiştir:

- Jeopolitik gerilimler, salgın, doğal afet vb. nedenlerle turizm tesislerinin doluluk oranlarındaki azalışlar,
- İhraççının Muğla ili, Fethiye ilçesindeki 5 yıldızlı tatil köyü T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı'ndan üst hakkı olarak 49 yıl süreyle tahsislidir. Tahsis süresine ilişkin olarak olası değişiklikler ve iptaller,
- İhraççı halen devam eden Muğla ili, Bodrum ilçesindeki yatırımı için kullandığı ve ihtiyaç halinde kullanacağı banka kredilerinin, İhraççıdan kaynaklanmayan, beklenmeyen sebeplerle erken geri çağırılması, piyasa genel faiz oranlarındaki artış,
- İhraççının portföyünde bulunan gayrimenkulleri gerektiği takdirde, sektörün doğası gereği hızlı ve istenen fiyattan elden çıkaramaması,
- İhraççının döviz cinsinden finansal yükümlülükleri bulunduğundan, döviz kurlarındaki aşırı yükseliş,
- Genel ekonomik görünümdeki olumsuz gelişmeler, gayrimenkul piyasasındaki değişiklikler, kanuni düzenlemeler ve arz taleplere göre İhraççının portföyünde bulunan gayrimenkullerin değerlendirilmesi,
- İhraççının portföyünde bulunan tüm gayrimenkuller depreme karşı sigortalı olmasına rağmen, büyük ölçekli bir deprem sonucunda söz konusu gayrimenkullerin depremden etkilenmeyeceğine ve sigorta poliçeleri uyarınca tüm zararı tazmin edebileceğine dair bir kesinliğin bulunmaması,
- İhraççının, gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünde olmasına bağlı olarak bazı şartlarla yasal avantajları bulunmaktadır. Kurumlar vergisi vb. yasal avantajların mevzuattaki düzenlemelerle ortadan kaldırılması,

- İnşaat faaliyetlerinin alınan imar izni, yapı ruhsatı, yapı kullanma ruhsatı gibi yasal izinlerde ve diğer süreçlerde İhraççıdan kaynaklanmayan sebeplerle karşılaşılabilecek aksaklıklar sebebiyle sürenin uzaması,
- İhraççı faaliyetleri ile ilgili olarak çeşitli hukuki davalara taraf olabilir, davaların İhraççı aleyhine sonuçlanması,
- Sel, fırtına, toprak kayması, deprem gibi doğal afetlerin İhraççı faaliyetlerinin sürdürülebilirliğine olumsuz etkisi.

## **5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:**

İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin aşağıdaki riskler, faaliyetlerini ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir:

- Dünyada ve Türkiye’de yaşanabilecek ekonomik krizler ve belirsizlikler, siyasi ve jeopolitik gelişmeler, rekabet ve yatırım koşullarındaki değişiklikler, döviz kurlarındaki aşırı dalgalanmalar, salgın vb. durumlar, ekonomik güven ortamının bozulması, talep koşullarında oluşabilecek düşüşler,
- Enflasyonda ve döviz kurlarındaki aşırı dalgalanmalar,
- Tabi olunan yasal mevzuatta oluşabilecek menfi değişiklikler.

## **5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:**

Genel olarak şirketler yıl sonunda elde ettikleri kardan pay sahiplerine, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında nakden veya kar payının sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek kar payı (temettü) verebilirler. İhraççının, zarar ettiği dönemlerde veya geçmiş yıllar zararı varsa bunu mahsup etmeden kar payı dağıtamama riski vardır. Ayrıca dağıtılabilir kar olsa bile Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca kar dağıtımını zorunlu değilse, yatırım sürecinde olma vb. sebeplerle İhraççı Genel Kurul’u kar dağıtılmamasına karar verebilir. Bu durumda hisse sahiplerinin kar payı alamama riski vardır.

Küresel riskler, İhraççının mali performansı, piyasa koşulları, kur dalgalanmaları, mevzuatta yapılan menfi değişiklikler sonucunda İhraççının hisseleri fiyat ve hacim dalgalanmalarına maruz kalabilir, hisse fiyatları yatırımcının beklentilerini karşılamayabilir.

## **5.4. Diğer riskler:**

Türkiye’yi siyasi ve ekonomik olarak doğrudan veya dolaylı etkileyen savaşlar, komşu ülkelerden veya dış ülkelerden gelebilecek toplu göç akımları, küresel ısınma ve diğer küresel beklenmedik olaylar.

## **Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablolarda Yer Verilen Diğer Riskler:**

### **Kredi Riski**

Şirket’in tahsilat riski esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Ticari alacaklar, Şirket yönetiminin geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durum göz önüne alınarak değerlendirilmekte ve gerekli görüldüğü durumlarda uygun oranda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra konsolide finansal durum tablosunda net olarak gösterilmektedir. 31 Aralık 2023, 2024 ve 2025

tarihleri itibarıyla Şirket'in alacaklarının ve nakit ve nakit benzerlerinin vade aşımı ve teminat yapısına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir (TL):

Kredi Riski (TL)	Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri	Toplam
	Ticari Alacaklar		İlişkili			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Taraf	Diğer Taraf		
31 Aralık 2023	558.158.325	6.017.277	--	2.627.059	327.719.238	894.521.899
31 Aralık 2024	401.774.503	4.570.853	--	2.947.434	455.044.208	864.336.998
31 Aralık 2025	22.703.107	5.473.043	--	2.279.635	141.104.538	171.560.323

31 Aralık 2023, 2024 ve 2025 tarihleri itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları bulunmamaktadır.

## Likidite Riski

Likidite riski, Şirket'in faaliyetlerinin fonlanması ve açık pozisyon yönetimi sırasında ortaya çıkar. Bu risk, Şirket'in varlıklarını hem uygun vade ve oranlarda fonlayamama hem de bir varlığı makul bir fiyat ve uygun bir zaman dilimi içinde likit duruma getirememesi risklerini kapsamaktadır.

Şirket'in, likit varlıklarının, kısa vadeli borçlarının üzerinde/(altında olan kısımları), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 2.960.401.701 TL, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 1.709.261.026 TL' dir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla (1.361.020.926) TL' dir.

Finansal Kalemler (TL)	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025
Dönen Varlıklar	3.449.190.199	2.440.799.241	787.856.597
Kısa Vadeli Yükümlülükler	488.788.498	731.538.215	2.148.877.523
<b>Net İşletme Sermayesi</b>	<b>2.960.401.701</b>	<b>1.709.261.026</b>	<b>(1.361.020.926)</b>

Aşağıdaki tablolar Şirket'in türev niteliğinde olmayan kısa vadeli finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir:

31 Aralık 2023						
Sözleşme Uyarınca						
Vadeler Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca				
		Nakit Çıktılar Toplamı (I + II + III + IV)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Banka Kredileri	1.213.158.668	2.827.733.040	80.560.700	270.465.544	1.533.267.856	943.438.941
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	11.653.644	11.653.644	11.653.644	--	--	--
Diğer Taraflara Ticari Borçlar	60.115.791	60.115.791	60.115.791	--	--	--
Diğer Borçlar	125.324.376	125.324.376	89.635.298	--	18.885.035	--
<b>Toplam</b>	<b>1.410.252.479</b>	<b>3.024.826.851</b>	<b>241.965.433</b>	<b>270.465.544</b>	<b>1.552.152.891</b>	<b>943.438.941</b>

31 Aralık 2024						
Sözleşme Uyarınca						
Vadeler Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca				
		Nakit Çıktılar Toplamı (I + II + III + IV)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Banka Kredileri	2.117.351.501	3.194.341.573	79.408.605	593.018.702	2.092.810.471	429.103.795
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	14.885.773	14.885.773	14.885.773	--	--	--
Diğer Taraflara Ticari Borçlar	36.019.796	36.019.796	36.019.796	--	--	--
Diğer Borçlar	76.888.140	76.888.140	43.910.706	--	32.977.434	--
<b>Toplam</b>	<b>2.245.145.210</b>	<b>3.322.135.282</b>	<b>174.224.880</b>	<b>593.018.702</b>	<b>2.125.787.905</b>	<b>429.103.795</b>

31 Aralık 2025

Sözleşme Uyarınca Vadeler Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıktılar Toplamı (I + II + III + IV)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Banka Kredileri	4.193.993.449	5.384.640.340	98.634.357	1.738.050.088	3.298.013.808	249.942.087
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	241.601.256	293.963.702	293.963.702	--	--	--
Diğer Taraflara Ticari Borçlar	72.358.750	72.358.750	72.358.750	--	--	--
Diğer Borçlar	144.126.573	144.126.573	18.636.974	--	125.489.599	--
<b>Toplam</b>	<b>4.652.080.028</b>	<b>5.895.089.365</b>	<b>483.593.783</b>	<b>1.738.050.088</b>	<b>3.423.503.407</b>	<b>249.942.087</b>

## Piyasa Riski

Piyasa riski, piyasa fiyatlarında meydana gelen değişimler nedeniyle bir finansal aracın gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında bir işletmeyi olumsuz etkileyecek dalgalanma olması riskidir. Başlıca piyasa riskleri, kur riski, faiz oranı riski ve fiyat riskidir.

## Kur Riski

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

Şirket'in 31 Aralık 2023, 2024 ve 2025 tarihleri itibarıyla net döviz pozisyonu sırasıyla 2.357.580.464 TL, 145.991.623 TL ve (3.392.173.325) TL'dir.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025
A. Döviz Cinsinden Varlıklar	2.366.710.569	1.455.087.757	11.281.227
B. Döviz Cinsinden Yükümlülükler	9.130.105	1.309.096.134	3.403.454.552
<b>Net Döviz Pozisyonu (A-B)</b>	<b>2.357.580.464</b>	<b>145.991.623</b>	<b>(3.392.173.325)</b>

31 Aralık 2023, 2024 ve 2025 tarihleri itibarıyla, kurlarda yaşanacak %10'luk bir artış ve %10'luk bir azalışın etkileri şu şekilde olacaktır:

Yabancı Para Pozisyonu	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025
Kurlarda %10 Artış Olması Halinde Kara Etkisi	235.758.046	14.599.162	(339.217.333)
Kurlarda %10 Azalış Olması Halinde Kara Etkisi	(235.758.046)	(14.599.162)	339.217.333

## Faiz Riski

Şirket, faiz hadlerindeki değişmelerin faiz getiren varlık ve yükümlülükler üzerindeki etkisinden dolayı faiz haddi riskine maruz kalmaktadır. Söz konusu faiz haddi riski, faiz haddi duyarlılığı olan varlık ve yükümlülüklerin dengelenmesi suretiyle yönetilmektedir.

## Fiyat Riski

Şirket, portföyünde bulunan hisse senetlerinde meydana gelebilecek fiyat değişimlerinin yol açacağı hisse senedi fiyat riskine maruz kalmaktadır.

## Sermaye Riski Yönetimi

Şirket'in sermaye yönetimindeki hedefleri;

- Faaliyetlerinin devamlılığını sağlayarak ortaklara getiri ve diğer hissedarlara fayda sağlayabilmek

- Ürün ve hizmetleri risk seviyesine uygun bir şekilde fiyatlandırarak karlılığını arttırmak.

Şirket sermaye miktarını risk düzeyi ile orantılı olarak belirlemektedir. Ekonomik koşullara ve varlıkların risk karakterine göre Şirket konsolide özkaynakların yapısını düzenlemektedir.

Şirket, sermaye yönetimini finansal borç/sermaye oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran, net finansal borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerinin toplam finansal borç (konsolide finansal durum tablosunda belirtilen kısa vadeli ve uzun vadeli finansal borçlanmalar toplamı) tutarından düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, konsolide finansal durum tablosunda belirtilen konsolide özkaynakların toplamıdır.

Şirket'in genel stratejisi yıllar içinde değişmemiştir. 31 Aralık 2023, 2024 ve 2025 tarihleri itibarıyla toplam sermayenin net finansal borçlara oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025
Toplam Finansal Borç	1.601.556.797	2.117.351.501	4.193.993.449
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	(327.729.879)	(455.063.635)	(141.121.119)
<b>Net Finansal Borç</b>	<b>1.273.826.917</b>	<b>1.662.287.866</b>	<b>4.052.872.330</b>
Toplam Sermaye	20.326.756.469	17.438.530.033	15.556.990.451
	6%	10%	26%

## 6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

### 6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

#### 6.1.1. İhraççının ticaret ünvanı ve işletme adı:

İhraççının ticaret ünvanı Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olup kullanılan işletme adı bulunmamaktadır.

#### 6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

<b>Merkez Adresi</b>	Muallim Naci Caddesi No:69 34347 Ortaköy Beşiktaş / İstanbul
<b>Ticaret Sicil Müdürlüğü</b>	İstanbul
<b>Ticaret Sicil Numarası</b>	155313

#### 6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

Şirket'in hukuki varlığı muayyen bir süre ile kısıtlanmamıştır.

6 Haziran 1978 tarihinde kurulan Aletim Alarko Elektrik Tesisat ve İnşaat Malzemeleri Anonim Şirketi'nin ünvanı 6 Ağustos 1996 tarihli, 4096 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlandığı üzere Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak İstanbul'da tescil edilmiştir. Şirket, 31 Ekim 1996 tarihinde anonim ortaklıkların sermaye artırımı 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.

**6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları:**

<b>Hukuki Statüsü</b>	Anonim Şirket
<b>Tabi Olduğu Mevzuat</b>	T.C. Kanunları
<b>Kurulduğu Ülke</b>	Türkiye Cumhuriyeti
<b>Merkez Adresi</b>	Muallim Naci Caddesi No:69 34347 Ortaköy Beşiktaş / İstanbul
<b>İnternet Adresi</b>	<a href="http://www.alarkogyo.com.tr">www.alarkogyo.com.tr</a>
<b>Elektronik Posta Adresi</b>	<a href="mailto:agmyo@alarko.com.tr">agmyo@alarko.com.tr</a>
<b>Telefon Numarası</b>	+90 (212) 310 33 00
<b>Fax Numarası</b>	+90 (212) 261 84 31

**6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler**

Yoktur.

**6.2. Yatırımlar:**

**6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:**

31 Aralık 2023, 2024 ve 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri itibarıyla, Bodrum Hillside Otel Projesi için sırasıyla 5.513.441.511 TL, 1.874.912.751, 4.433.784.790 TL yatırım harcaması yapılmıştır. Harcamaların tamamı şirket kaynaklarından kullanılan kredilerden karşılanmıştır.

**6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi:**

Muğla İli Bodrum İlçesi Gündoğan Mevkii'nde bulunan 785 yatak kapasiteli Bodrum Hillside Otel Projesi için yapılan yatırım harcamaları, şirket kaynakları ve krediler ile karşılanmaya devam etmekte olup 2026 yılı içerisinde tamamlanması planlanmaktadır.

**6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:**

İstanbul'da Beşiktaş ilçesinde Alkent Etiler'de 39 dükkan, Büyükçekmece ilçesinde 10 dükkan, Beyoğlu ilçesinde Karaköy'de tarihi bina, Eyüp İlçesinde fabrika, Ankara'da Çankaya ilçesinde işyeri binası kira sözleşmeleri devam etmektedir.

Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı'ndan 49 yıllık süreyle Şirket üzerine tahsislidir. Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.'ye işletilmektedir. İşletme sözleşmesine göre yıllık kira geliri aşağıdaki 4 (dört) parçadan oluşmaktadır:

- (1) Sabit 2.582.000 ABD Doları,
- (2) İşletmecinin yıllık brüt faaliyet kârının 3.500.000 ABD Dolarını aşan kısmının % 50'si,
- (3) Tahsis olduğu için T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı' na Türk Lirası cinsinden ödenen arazi tahsis bedeli ve
- (4) İşletmecinin cirosu üzerinden %1 olarak ödenen ciro payı.

İlk iki parça kira geliri kaydetmektedir. Son iki parça ise işletmeciden diğer gelir kaydedilerek alınmakta T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı' na diğer gider kaydedilerek ödenmektedir. Nette ilk iki parça kira geliri olarak kalmaktadır. Ayrıca T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı'na ilk iki parça toplamı olan kira gelirinin %1'i mal sahibinin ciro payı olarak ödenmektedir.

Bodrum Otel yatırım projesi devam etmektedir. Tahsis değil, tapulu mülktür. Tahsis olmadığı için tahsise bağlı herhangi bir ödemesi bulunmamaktadır. Bodrum Hillside markasıyla işlettilmesi planlanmaktadır. Henüz sözleşmesi yapılmamış olup sabit ve ilave olarak kardan pay şeklinde kira olacaktır.

İstanbul'da Sarıyer ilçesinde Maslak'taki arsanın, Büyükçekmece ilçesindeki arsaların ise üzerinde proje geliştirme imkanı yakalandığında ve/veya değerini bulduğunda nakde çevrilerek değerlendirilmesi planlanmaktadır.

## **7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

### **7.1. Ana faaliyet alanları:**

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

#### **7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:**

Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar aşağıdaki gibidir:

- Büyükçekmece Eskice Köyü Arsası: Büyükçekmece / İstanbul, 3 adet parsel, 622.477,84 m<sup>2</sup>.
- Maslak Arsası: Sarıyer / İstanbul, 2 adet parsel, Maslak'ta, Şişli-İstinye Büyükdere Asfaltı üzerinde 18.961,90 m<sup>2</sup>.
- İstanbul Karaköy İş Merkezi: Karaköy / İstanbul, brüt 1.730 m<sup>2</sup>, tek blok halinde, asansörlü, klima ısıtmalı, ½ 'si 1997 yılında, ½ 'si 1999 yılında satın alınmıştır.
- Ankara Çankaya İş Merkezi: Çankaya / Ankara, brüt 1.943 m<sup>2</sup>, tek blok halinde, 6 kat, asansörlü, chiller havalandırma, doğalgaz ısıtmalı.
- Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü: Fethiye / Muğla, 10.128,09 m<sup>2</sup>, Kaya Köyü, Kalemya Koyu'nda bulunan 1. Sınıf Tatil Köyü içinde 3 no.lu parsel.
- Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü (kullanım hakkı): Fethiye / Muğla, 2 adet parsel, 84.762 m<sup>2</sup>, Kaya Köyü, Kalemya Koyu'nda bulunan 1 no.lu parsel için Üst Hakkı.
- Eyüp - Topçular Kargir Fabrika ve Arsası: Eyüp / İstanbul, 15.675 m<sup>2</sup>, Topçular Mahallesinde konumlu, 8 kapı nolu ve 247 Ada, 56 no.lu parselde konumlu tesis.
- Etiler Alkent Sitesi'nde 39 adet Dükkan: İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Etiler Alkent Sitesi bünyesinde yer alan alışveriş merkezinde konumlu 39 adet dükkan

- Büyükçekmece Alkent 2000 Yeditepe Sitesi'nde 10 adet Dükkan: İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Alkent 2000 Yeditepe Sitesi bünyesinde yer alan alışveriş merkezinde konumlu 10 adet dükkan.
- Bodrum Hillside Otel: Bodrum / Muğla Gündoğan mahallesi, Buruncuk mevki, 363 ada 10 no.lu parselde bulunan 41.829,84 m<sup>2</sup> alana sahip otel konaklama üniteleri.
- Mosalarko Ofis Binası: Moscow Marksistskaya Street, Bld. 16 adresinde iş merkezi

Şirket'in portföyünde yer alan varlıklardan kiraya verilenler aşağıdaki gibidir:

- İstanbul Karaköy İş Merkezi
- Etiler Alkent Çarşı 39 Adet Dükkan
- Büyükçekmece Alkent 2000 10 Adet Dükkan
- Eyüp Topçular Fabrika
- Ankara Çankaya İş Merkezi
- Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü (\*)

(\*) 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 Tarım ve 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.

Şirket'in %100 hissesine sahip olduğu, Marksistskaya Sokak, N16, 109147 Moskova / Rusya Federasyonu adresindeki gayrimenkulün üst hakkına sahip, faaliyeti sadece gayrimenkul olan Rusya Federasyonu'nda mukim Mosalarko OJSC şirketindeki payların tamamı, 19 Mart 2026 tarihli değerlendirme raporuna uygun olarak 26.300.000 ABD doları bedelle peşin olarak Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş.'ye satılmasına karar verilmiştir ve bu işlem Rusya Federasyonu Moskova Ticaret Sicilin'de 28 Nisan 2026 tarihinde tescil edilmiştir.

Şirketin finansal tablo dönemleri itibarıyla hasılatı, İstanbul'da ve Ankara'da bulunan portföyündeki gayrimenkullerden ve Fethiye/Muğla'da bulunan Hillside Beach Club Tatil Köyünden elde ettiği kira gelirlerinden oluşmakta olup, sözkonusu tutarlar aşağıdaki gibidir:

Hasılat (TL)	1 Ocak 2023 –		1 Ocak 2024 –		-1 Ocak 2025 –	
	31 Aralık 2023	%	31 Aralık 2024	%	31 Aralık 2025	%
Fethiye HBC Tatil Köyü	480.072.368	78	345.778.368	71	401.387.407	72
Ankara Çankaya Bina	5.799.059	1	5.590.419	1	6.970.312	1
İstanbul'daki						
Gayrimenkuller	52.089.976	8	55.473.857	11	60.088.707	11
Diğer	80.906.407	13	77.567.277	16	86.169.851	16
<b>TOPLAM</b>	<b>618.867.810</b>	<b>100</b>	<b>484.409.921</b>	<b>100</b>	<b>554.616.277</b>	<b>100</b>

**7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde gelinen aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:**

Muğla ili, Bodrum ilçesinde 5 yıldızlı otelin yatırımını devam ettirmektedir, Mayıs 2026 itibarıyla %95,34 fiziksel ilerleme sağlanmış olan ve 2026 yılında aktifleştirilmesi planlanan yatırım, İhraççıya sabit + kar paylaşımı işletme sözleşmesiyle uzun vadede istikrarlı bir kira getirisi sunacaktır.

**7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:**

**7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihracının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:**

Şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığı sektöründe faaliyet göstermekte olup gelirleri, turizm sektöründe yaşanan gelişmelerden de doğrudan etkilenmektedir.

24 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, BİST'te 52 adet GYO işlem görmekte olup bu şirketlerin toplam piyasa değeri 873,35 milyar TL, toplam çıkarılmış sermayeleri 74,16 milyar TL, toplam aktif büyüklükleri ise 1,3 trilyon TL seviyesindedir.

Alarko GYO'nun 12,37 milyar TL'lik piyasa değeri ile sektördeki payı %1,42, çıkarılmış sermaye ve toplam varlıklarının BİST GYO endeksinden aldığı pay sırasıyla %2,74 ve %2,18 seviyesindedir.

Alarko GYO, sektörde aktif büyüklüğü bakımından 15., piyasa değeri bakımından ise 20. sırada yer almaktadır.

Bu veriler, SPK'nın yayımlanmış olduğu, Mayıs 2026 dönemine ait ve 24 Haziran 2026 tarihinde güncellenen istatistik bülteninden alınmıştır. <https://spk.gov.tr/istatistikler/aylik-istatistik-bultenleri/2026-yili-istatistik-bultenleri>

**Avantajları:**

Turizm tesisleri (Hillside) üzerinden elde edilen gelirlerin yaklaşık yarısı döviz cinsindedir. Bu durum, Şirket'i enflasyona ve TL devalüasyonuna karşı korumaktadır.

Alarko Holding'in kurumsal gücü, marka değeri ve yönetim tecrübesi operasyonel süreçleri kolaylaştırmaktadır.

Şirket düzenli olarak temettü ödemesi yapmakta olup, Ocak 2026'da gerçekleşen %600 oranındaki bedelsiz sermaye artırımını ile hisse likiditesini de arttırmıştır.

## Dezavantajları ve Riskleri:

Alarko GYO'nun sahip olduğu portföyün yüksek oranda turizme dayalı olması sebebiyle, jeopolitik riskler, küresel salgınlar veya seyahat krizlerinde Şirket'in nakit akışı doğrudan etkilenebilir.

Yatırım harcamaları ve işletme giderlerindeki artışlar, dönemsel olarak net karlılık marjlarını etkileyebilir.

Alarko GYO'nun operasyonel performansı, gayrimenkul portföyünün doluluk oranlarına ve kira gelirlerinin sürekliliğine bağlıdır. Ekonomik durgunluk dönemlerinde, kiracı talebindeki olası bir düşüş, kira yenileme oranlarını ve doluluk seviyelerini olumsuz etkileyerek kira gelirlerinde dalgalanmalara yol açabilir.

Yüksek kira getirili kira sözleşmelerini yenilememesi veya kira şartlarının yeniden müzakere edilmesi, kısa vadede kira gelirleri üzerinde baskı yaratabilir.

Gayrimenkullerin bakım ve işletme giderlerindeki artışlar da kar marjlarını etkileyebilir. Özellikle enerji maliyetleri, bakım harcamaları ve sürdürülebilirlik uygulamaları, işletme giderlerinin artmasına yol açabilir.

Halen geliştirme aşamasında olan Bodrum otel projesinde, artan inşaat maliyetleri, tedarik zincirindeki aksaklıklar veya uzayan proje teslim süreleri, yatırım geri ödeme sürelerini etkileyebilir. Ayrıca, sektörde artan rekabet ve yeni proje arzı, kira seviyeleri ve doluluk oranları üzerinde aşağı yönlü baskı oluşturabilecek faktörler arasındadır.

Ancak bu riskler, büyük ölçüde gayrimenkul sektörünün doğasından kaynaklanan potansiyel risklerdir. Prestijli, yüksek standartlara sahip lüks segment gayrimenkullerden oluşan portföyü, güçlü marka değeri, merkezi konumlarda yer alan varlıkları ve kurumsal varlık yönetimi yaklaşımı sayesinde Alarko GYO, bu operasyonel riskleri etkin bir şekilde yönetme kapasitesine sahiptir. Bu bağlamda, portföy kalitesi, uzun vadeli kiracı ilişkileri ve disiplinli yönetim yaklaşımı, Şirket'in operasyonel riskini dengelemektedir.

### 7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihracının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

Şirket'in finansal tablo dönemleri itibarıyla, hasılatının ülkere göre dağılımı aşağıda yer almaktadır:

Hasılat (TL)	1 Ocak 2023		1 Ocak 2024		-1 Ocak 2025 - 31	
	- 31 Aralık 2023	%	- 31 Aralık 2024	%	Aralık 2025	%
Türkiye	537.961.403	87	406.842.644	84	468.446.425	84
Rusya (*)	80.906.407	13	77.567.277	16	86.169.852	16
<b>Toplam</b>	<b>618.867.810</b>	<b>100</b>	<b>484.409.921</b>	<b>100</b>	<b>554.616.277</b>	<b>100</b>

(\*) Konsolide finansal tablolarda faaliyeti sadece gayrimenkul olan Rusya Federasyonunda mukim Mosalarko OJSC şirketi, 31 Aralık 2023, 2024 ve 2025 tarihleri itibarıyla %100 ortaklık payı ile tam konsolidasyon yöntemine göre konsolide edilmiştir. Bu tutar Mosalarko OJSC'nin operasyonlarından oluşmaktadır.

Şirket'in %100 hissesine sahip olduğu Mosalarko OJSC şirketindeki payların tamamı, 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 verilmiş ve bu işlem Rusya Federasyonu Moskova Ticaret Sicili'nde 28 Nisan 2026 tarihinde tescil edilmiştir.

Şirket'in finansal tablo dönemleri itibarıyla hasılatının coğrafi bölgelere göre dağılımı aşağıda gösterilmiştir:

<b>Hasılat (TL)</b>	<b>1 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023</b>	<b>%</b>	<b>1 Ocak 2024 – 31 Aralık 2024</b>	<b>%</b>	<b>-1 Ocak 2025 – 31 Aralık 2025</b>	<b>%</b>
Ege Bölgesi	480.072.368	78	345.778.368	71	401.387.407	72
Marmara Bölgesi	5.799.059	1	5.590.419	1	6.970.312	1
İç Anadolu Bölgesi	52.089.976	8	55.473.857	11	60.088.707	11
Rusya	80.906.407	13	77.567.277	16	86.169.851	16
<b>Toplam</b>	<b>618.867.810</b>	<b>100</b>	<b>484.409.921</b>	<b>100</b>	<b>554.616.277</b>	<b>100</b>

### **7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:**

İşbu izahnamenin 5. Bölümünde belirtilen risk unsurları dışında bir unsur yoktur.

### **7.4. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:**

2026 yılında tamamlanması planlanan Bodrum otel, sabit + kar paylaşımli yapılacak olan işletme sözleşmesiyle gelecek yıldan itibaren kira geliri getirmeye başlayacaktır. İşbu İzahname'nin Önemli Sözleşmeler başlıklı 21. bölümünde Şirket'in önemli sözleşmelerine ilişkin detaylı bilgilere yer verilmiştir.

### **7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:**

Faaliyet gösterilen sektörlere ilişkin veriler ve bilgiler resmi kurum ve kuruluşlar ile meslek örgütlerinin yayınlamış oldukları kamuya açık bilgilerden oluşmaktadır. İlgili kuruluşların başlıcaları; TCMB, Takasbank, GYODER, TSPB, TÜİK ve Bağımsız Denetim Raporlarıdır.

### **7.6. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler:**

Yoktur.

## 8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

### 8.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri:

6 Haziran 1978 tarihinde kurulan Aletim Alarko Elektrik Tesisat ve İnşaat Malzemeleri Anonim Şirketi'nin ünvanı 6 Ağustos 1996 tarihli, 4096 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlandığı üzere Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak İstanbul'da tescil edilmiştir. Şirket, 31 Ekim 1996 tarihinde anonim ortaklıkların sermaye artırımı dolayısıyla ihraç edecekleri hisse senetlerinin kayda alınmasına ilişkin belge için Sermaye Piyasası Kurulu'na 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 iştirak etmektir. Bu kapsamda Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi konularda iştirak etmektedir. Buna göre Şirket, faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyar.

Şirket'in çoğunluk hisseleri Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş.'ye ait olup, nihai ana ortak Alarko Holding A.Ş.'dir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket hisselerinin %48,72'si Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir.

Alarko Holding A.Ş. (Alarko Holding veya Nihai Ana Ortak) 1972 yılında kurulmuş olup, bağlı ortaklıkları, müşterek yönetime tabi ortaklıkları ve iştirakleri arasında taahhüt, inşaat, arazi geliştirme, sanayi, ticaret, turizm, tarım, enerji, havacılık ve bilgi teknolojileri alanlarında faaliyet gösteren şirketler bulunmaktadır. Alarko Holding A.Ş. hisseleri 24 Mayıs 1989 tarihinden beri BİST'de işlem görmekte olup, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hisselerinin fiili dolaşımdaki pay oranı %37,08'dir. Alarko Holding'in müşterek yönetime tabi ortaklıklardan Alarko Carrier Sanayi ve Ticaret A.Ş. SPK'ya kayıtlı olup, hisselerinin %15,94 oranındaki kısmı halka açıktır. 27 Ocak 1992 tarihinden beri BİST'de işlem görmektedir.

Alarko Holding, 1954 yılında İshak Alaton ve Dr. Üzeyir Garih tarafından limited şirket olarak kurulmuş, 1973 yılında holding şirketi olarak yeniden yapılandırılmış ve 1974 yılında halka açılmıştır. Alarko Holding, 70 yılı aşkın köklü geçmişi, 7 farklı sektörde (Taahhüt, Enerji, Sanayi ve Ticaret, Turizm, Arazi Geliştirme, Tarım ve Yatırım) faaliyet gösteren, uluslararası bir ortaklık dahil 50 bağlı şirketi ve yaklaşık 6.000 çalışanı ile Türkiye'nin önde gelen sanayi gruplarından biridir.

Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş., 1973 yılında İstanbul'da kurulmuştur. Ana faaliyet alanı olan müteahhitliğin yanı sıra, turizm ve gayrimenkul alanlarında yatırımları bulunmaktadır. Alsim Alarko, altyapı, ulaşım, endüstriyel tesisler, enerji santralleri, petrokimya ve rafineri tesisleri, tasarım ve inşaat gibi çeşitli projelerde yer almaktadır. Alsim Alarko'nun ana hissedarı %99,91 hisseye sahip Alarko Holding'dir.

Alarko Holding bünyesinde yer alan şirketler ve sektörler şu şekildedir:

## **Taahhüt Grubu:**

Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş.

- Kabataş – Mecidiyeköy - Mahmutbey Metro Projesi,
- Ankara Metro Elektromekanik İşleri ve Sinyalizasyon Sistemleri Yapım Projesi,
- Ankara Metro İlâve Elektromekanik İşleri ve Sinyalizasyon Sistemleri Yapım Projesi,
- Alarko-Cengiz Metro Ortak Girişimi Kaynarca-Pendiktuzla Metrosu İnşaat ve Elektromekanik Sistemler Temin, Montaj ve İşletmeye Alma Projesi,
- Bakad Büyük Almati Çevreyolu Projesi,
- Bükreş Güney Çevreyolu Projesi Lot-1,
- Bükreş Güney Çevreyolu Projesi Lot - 2,
- Alarko-Makyol Ortak Girişimi - Bükreş Uluslararası Havalimanı Metro Bağlantısı 6. Metro Kesimi Lot 1.1,
- Kazakistan Çimkent Sera Projeleri Yönetim ve Teknik Danışmanlık Hizmetleri Projesi.

## **Enerji Grubu:**

Altek Alarko Elektrik Santralleri Tes. İşl. ve Tic. A.Ş.

- Karakuz Barajı ve Hidroelektrik Santrali
- Gönen Hidroelektrik Santrali
- Kırklareli Kombine Çevrim Doğal Gaz Santrali

Meram Elektrik Dağıtım A.Ş., Alcen Enerji Dağıtım ve Perakende Satış Hizm. A.Ş., Cenal Elektrik Üretim A.Ş., Meram Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş., Meram Elektrik Perakende Satış A.Ş., Alen Alarko Enerji Ticaret A.Ş., Alarko Enerji A.Ş., Alarko Gotion Green Energy Enerji Depolama Sistemleri Üretim A.Ş., Utilitek Bilgi Teknolojileri A.Ş.

## **Sanayi ve Ticaret Grubu:**

Alarko Carrier Sanayi ve Ticaret A.Ş.

- Ana Üretim Tesisi
- Isıtma Cihazları Üretim Tesisi
- Bayilik Satış Müessesesi
- Sistem Satış Müessesesi
- Satış Sonrası Hizmetler Müessesesi
- Totaline Müessesesi

Alarko Fenni Malzeme Satış ve İmalat A.Ş., Alarko Havacılık Endüstri Yatırımları A.Ş., Alfor Havacılık ve Teknik Hizmetleri A.Ş., Alfor Aviation And Technical Services Limited, Alarko Dijital Teknoloji Çözümleri A.Ş.

## **Turizm Grubu:**

Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.

- Hillside Beach Club
- Hillside City Club – Etiler
- Cinecity – Etiler

- Sanda Spa (HBC, HCC-Etiler)

#### **Arazi Geliştirme Grubu:**

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Aldem Alarko Konut İnşaat ve Ticaret A.Ş., Al-Riva Projesi Arazi Değer. Konut İnş. ve Tic. A.Ş., Al-Riva Arazi Değer. Konut İnş. ve Tic. A.Ş., Al-Riva Arazi Değer. Konut İnş. Turistik Tes. Golf İşl. ve Tic. A.Ş., Alarko Konut Projeleri Geliştirme A.Ş., AO Mosalarko

#### **Tarım Grubu:**

Alarko Tarım Sanayi ve Ticaret A.Ş., Alsera Jeotermal Tarım Gıda Sanayi ve Tic. A.Ş., Palmira Agro Gübre Sanayi ve Tic A.Ş., Alarko Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş., Genseed Tohum Islah ve Üretim A.Ş., Albi Bitkisel İlaç Ham Maddeleri Üretim San.ve Tic. A.Ş., Sanrose Tarım Sanayi ve Ticaret A.Ş., Beybur Tarım ve Hayvancılık A.Ş., Nata Tarım Üretim ve Ticaret A.Ş., İpeks Jeotermal Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş., Camser Tarım Gıda A.Ş., Seraf Tarım ve Hayvancılık A.Ş., Seraverde Jeotermal Tarım Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş., Too Alsera KZ

#### **Yatırım Grubu:**

Alyat Teknoloji Yatırımları Holding A.Ş., Alser Alarko Sermaye Yatırımları Holding A.Ş.

### **9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER**

#### **9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:**

**9.1.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi:**

#### **Sahip Olunan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler**

Şirket'in finansal tablo dönemleri itibarıyla maddi duran varlıkları aşağıda gösterilmiştir.

<b>Maliyet (TL)</b>	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>31 Aralık 2024</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
Tesis, Makine ve Cihazlar	130.104	130.104	130.104
Demirbaşlar	25.008.485	18.122.421	17.417.209
Diğer Maddi Duran Varlıklar	844.759	844.759	844.759
<b>Toplam</b>	<b>25.983.348</b>	<b>19.097.284</b>	<b>18.392.072</b>
<b>Birikmiş Amortismanlar (TL)</b>			
Tesis, Makine ve Cihazlar	130.104	130.104	130.104
Demirbaşlar	9.581.455	7.990.190	9.243.510
Diğer Maddi Duran Varlıklar	844.759	844.759	844.759
<b>Toplam</b>	<b>10.556.318</b>	<b>8.965.053</b>	<b>10.218.373</b>
<b>Net Defter Değeri (TL)</b>			
Tesis, Makine ve Cihazlar	--	--	--
Demirbaşlar	15.427.030	10.132.231	8.173.699
Diğer Maddi Duran Varlıklar	--	--	--
<b>Toplam</b>	<b>15.427.030</b>	<b>10.132.231</b>	<b>8.173.699</b>

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

<b>Gayrimenkul Adı</b>	<b>Ekspertiz Raporu Tarihi</b>	<b>Gerçeğe Uygun Değeri (TL)</b>
Hillside Beach Club Tatil Köyü	29 Aralık 2023	9.675.813.658
Bodrum Otel	29 Aralık 2023	4.746.666.930
Maslak Arsası	29 Aralık 2023	1.060.333.111
Mosalarko Ofis Binası	22 Aralık 2023	904.092.460
Eyüp Topçular – Fabrika	29 Aralık 2023	786.159.860
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	29 Aralık 2023	666.724.035
İstanbul Karaköy İş Merkezi	29 Aralık 2023	205.611.040
Büyükçekmece Alkent 2000 – Dükkanlar	29 Aralık 2023	128.582.492
Ankara Çankaya İş Merkezi	29 Aralık 2023	83.529.486
<b>Toplam</b>		<b>18.257.513.072</b>

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

<b>Gayrimenkul Adı</b>	<b>Ekspertiz Raporu Tarihi</b>	<b>Gerçeğe Uygun Değeri (TL)</b>
Hillside Beach Club Tatil Köyü	31 Aralık 2024	10.078.709.281
Bodrum Otel	31 Aralık 2024	5.801.684.650
Büyükçekmece Arsası	31 Aralık 2024	1.240.305.598
Maslak Arsası	31 Aralık 2024	1.107.218.205
Mosalarko Ofis Binası	25 Aralık 2024	855.218.518
Eyüp Topçular – Fabrika	31 Aralık 2024	785.353.970
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	31 Aralık 2024	669.969.765
İstanbul Karaköy İş Merkezi	31 Aralık 2024	223.721.168
Büyükçekmece Alkent 2000 – Dükkanlar	31 Aralık 2024	135.740.580
Ankara Çankaya İş Merkezi	31 Aralık 2024	88.954.426
<b>Toplam</b>		<b>20.986.876.161</b>

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

<b>Gayrimenkul Adı</b>	<b>Ekspertiz Raporu Tarihi</b>	<b>Gerçeğe Uygun Değeri (TL)</b>
Hillside Beach Club Tatil Köyü	31 Aralık 2025	10.030.000.000
Bodrum Otel	31 Aralık 2025	7.873.542.000
Büyükçekmece Arsası	31 Aralık 2025	1.266.090.000
Maslak Arsası	31 Aralık 2025	1.122.930.000
Mosalarko Ofis Binası	26 Aralık 2025	1.048.924.067
Eyüp Topçular – Fabrika	31 Aralık 2025	822.000.000
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	31 Aralık 2025	708.233.000
İstanbul Karaköy İş Merkezi	31 Aralık 2025	224.270.000
Büyükçekmece Alkent 2000 – Dükkanlar	31 Aralık 2025	135.840.000
Ankara Çankaya İş Merkezi	31 Aralık 2025	91.280.000
<b>Toplam</b>		<b>23.323.109.067</b>

31 Aralık 2023, 2024 ve 2025 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri sırasıyla 613.978.198 TL, 477.405.166 TL ve 483.362.024 TL'dir. İlgili kira gelirleri kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda hasılat içerisinde gösterilmektedir.

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

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

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

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değer tespitinde kullanılan değerlendirme yöntemleri aşağıdaki gibidir:

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin indirgenmiş nakit akış yöntemi ile ilgili değerlendirme raporlarında yer alan ve Şirket tarafından kullanılan başlıca varsayımları aşağıdaki gibidir:

Hillside Beach Club Tatil Köyü	<u>31 Aralık 2023</u>	<u>31 Aralık 2024</u>	<u>31 Aralık 2025</u>
Brüt işletme karlılığı	%45	%45	%43
İskonto oranı	%26,50	%26,50	%25

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyet yöntemi ile ilgili değerlendirme raporlarında yer alan ve Şirket tarafından kullanılan başlıca varsayımları ve duyarlılık analizleri aşağıdaki gibidir:

Bodrum Otel	<u>31 Aralık 2023</u>	<u>31 Aralık 2024</u>	<u>31 Aralık 2025</u>
İnşaat birim m2 maliyeti	51.576	58.901	58.000

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin emsal karşılaştırma yöntemi ile ilgili değerlendirme raporlarında yer alan ve Şirket tarafından kullanılan başlıca varsayımlar aşağıdaki gibidir:

<u>Emsal Metrekare Değeri</u>	<u>31 Aralık 2023</u>	<u>31 Aralık 2024</u>	<u>31 Aralık 2025</u>
Arsa	42.722	1.832-58.391	1.850-59.220
Bina	38.029-223.527	53.011-200.003	54.400-219.000

31 Aralık 2023, 2024 ve 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabından gösterilen;

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

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla stoklar, aşağıda detayı verilen gayrimenkullerden oluşmaktadır:

31 Aralık 2023		
Düzeltilmiş Defter Değeri (TL)	Ekspertiz Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
Arsa Maliyeti (3 Parsel)	29 Aralık 2023	678.390.000
<b>Toplam</b>		<b>678.390.000</b>

Büyükçekmece Arsası: Toplam 622.651 m<sup>2</sup> büyüklüğünde 3 adet parsel bulunmaktadır. 29 Aralık 2023 tarihli değerlendirme raporuna göre ekspertiz değerinin belirlenmesinde pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı (indirgenmiş nakit akışı) kullanılmış olup, bu yöntemlerden pazar yaklaşımı dikkate alınmıştır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Büyükçekmece Arsası stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir. 31 Aralık 2024 ve 2025 tarihleri itibarıyla stoklar sırasıyla 4.923 TL ve 4.306 TL tutarlarında olup ilk madde ve malzeme stoklarından oluşmaktadır

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, kiraya verilen gayrimenkuller hakkında bilgiler:

Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Edinildiği Yıl	m <sup>2</sup>	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amaçlı	Kiralayan Kişi/Kurum	Aylık Kira Tutarı (TL)
İstanbul Karaköy İş Merkezi	25.10.1999	1.730	Karaköy / İstanbul	2.013	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	3. Şahıslar	166.000
Etiler Alkent Çarşısı 39 Adet Dükkan	31.12.2004	2.285	Etiler Beşiktaş / İstanbul	--	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	3. Şahıslar	3.131.385
Büyükçekmece Alkent 2000 10 Adet Dükkan	27.12.2013	756	Büyükçekmece / İstanbul	63.996.184	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	3. Şahıslar	697.666
Eyüp Topçular Fabrika	28.06.2011	15.675	Eyüp / İstanbul	308.656.213	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Karyer Isı Transfer San.Tic.A.Ş.	1.000.000
Ankara Çankaya İş Merkezi	08.02.1999	1.943	Çankaya / Ankara	21.379.851	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Alarko Carrier	523.520
Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü (*)	21.04.2004	10.128,09	Kalemya Koyu Fethiye / Muğla	984.113.381	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Attaş Alarko	321.413.925

(\*) 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 Tarım ve 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.

### **Edinilmesi Planlanan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler**

Yoktur.

### **Finansal ya da Faaliyet Kiralaması Yoluyla Edinilen Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler**

Yoktur.

#### **9.1.2. İhraççının maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:**

Yoktur.

#### **9.1.3. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, ayni haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:**

31 Aralık 2023, 2024 ve 2025 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarları sırasıyla 6.307.767.665 TL, 6.602.797.301 TL ve 5.609.274.557 TL'dir.

31 Aralık 2024 ve 2025 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde sırasıyla 5.118.556.279 TL ve 5.392.510.650 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

#### **Maddi Duran Varlıklar Üzerindeki Kısıtlamalar, Ayni Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi**

<b>Maddi Duran Varlık Cinsi</b>	<b>Kısıtlamanın/ Ayni Hakkın Türü</b>	<b>Kimin Lehine Verildiği</b>	<b>Nedeni</b>	<b>Veriliş Tarihi</b>	<b>Tutarı</b>
Bodrum Otel	İpotek	Türkiye Kalkınma Ve Yatırım Bankası A.Ş.	Yatırım Kredisi	28.06.2024	45.000.000 EUR
Bodrum Otel	İpotek	Türkiye Kalkınma Ve Yatırım Bankası A.Ş.	Yatırım Kredisi	03.11.2025	35.250.000 USD
Bodrum Otel	İpotek	Türkiye Kalkınma Ve Yatırım Bankası A.Ş.	Yatırım Kredisi	05.12.2022	1.248.000.000 TL

#### **9.1.4. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:**

Maddi Duran Varlık Adı	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Raporu Tarihi	Ekspertiz Raporu Numarası	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)
Hillside Beach Club Tatil Köyü	21.04.2004	10,030,000,000	31 Aralık 2025	ALGYO-2510049	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	9.045.886.619
Bodrum Otel	11.11.2021	7,873,542,000	31 Aralık 2025	ALGYO-2510046	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	(2.249.801.511)
Büyükçekmece Arsası	22.10.2001	1,266,090,000	31 Aralık 2025	ALGYO-2510044	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	1.165.123.453
Maslak Arsası	30.04.2003	1,122,930,000	31 Aralık 2025	ALGYO-2510045	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	692.961.984
Eyüp Topçular – Fabrika	28.06.2011	822,000,000	31 Aralık 2025	ALGYO-2510050	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	513.343.787
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	31.12.2004	708,233,000	31 Aralık 2025	ALGYO-2510051	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	708.233.000
İstanbul Karaköy İş Merkezi	25.10.1999	224,270,000	31 Aralık 2025	ALGYO-2510047	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	224.267.987
Büyükçekmece Alkent 2000 – Dükkanlar	27.12.2013	135,840,000	31 Aralık 2025	ALGYO-2510052	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	71.843.816
Ankara Çankaya İş Merkezi	08.02.1999	91,280,000	31 Aralık 2025	ALGYO-2510048	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	69.900.149
Mosalarko Ofis Binası (*)	27.01.2022	1,048,924,067	26 Aralık 2025	1032524/1125	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	990.174.523

31 Aralık 2023, 2024 ve 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Bodrum Otel, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Gayrimenkul Değerleme raporları, Şirket'in ([www.alarkogyo.com.tr](http://www.alarkogyo.com.tr)) internet sitesinde ve işbu İzahname'nin 4 numaralı ekinde yer almaktadır.

Değerleme şirketleri SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir ve ilgili bölgelerdeki emlakların gerçeğe uygun değer ölçümlemesinde yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir.

(\*) Mosalarko Ofis Binası, Nexia Pacioli Consulting LLC tarafından değerlendirilmiştir.

## 9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

**9.2.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi:**

31 Aralık 2023, 2024 ve 2025 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıklar aşağıdaki gibidir:

<b>Maliyet (TL)</b>	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>31 Aralık 2024</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
Haklar	935.671	935.671	935.671
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlık	8.684.380	8.747.313	8.747.313
<b>Toplam</b>	<b>9.620.051</b>	<b>9.682.984</b>	<b>9.682.984</b>
<b>Birikmiş Amortismanlar (TL)</b>			
Haklar	856.969	872.687	879.827
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlık	5.573.541	6.501.731	7.417.914
<b>Toplam</b>	<b>6.430.510</b>	<b>7.374.418</b>	<b>8.297.741</b>
<b>Net Defter Değeri (TL)</b>			
Haklar	78.702	62.984	55.844
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlık	3.110.839	2.245.582	1.329.399
<b>Toplam</b>	<b>3.189.541</b>	<b>2.308.566</b>	<b>1.385.243</b>

**9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihraççının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler:**

Yoktur.

**9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi:**

Yoktur.

**9.2.4. Maddi olmayan duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:**

Yoktur.

**9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi:**

Yoktur.

**9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi:**

Yoktur.

**10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER**

**10.1. Finansal durum:**

**10.1.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:**

Şirket'in 31 Aralık 2023, 2024 ve 2025 tarihleri itibarıyla finansal durumu ile bilgiler aşağıdaki gibidir.

	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
<b>Konsolide Finansal Durum Tablosu</b>	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>31 Aralık 2024</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>	<b>3.449.190.199</b>	<b>2.440.799.241</b>	<b>787.856.597</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	327.729.879	455.063.635	141.121.119
Finansal Yatırımlar	1.915.881.892	1.122.656.673	--
Ticari Alacaklar	564.175.603	406.345.356	28.176.150
Diğer Alacaklar	2.403.898	2.134.583	1.629.228
Stoklar	100.966.546	4.923	4.306
Peşin Ödenmiş Giderler	514.020.724	435.837.569	530.296.003
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	22.789.707	16.199.351	28.004.285
Diğer Dönen Varlıklar	684.452	2.019.653	58.203.081
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	537.498	537.498	422.425
<b>Duran Varlıklar</b>	<b>18.479.123.073</b>	<b>21.142.741.993</b>	<b>23.454.002.507</b>
Finansal Yatırımlar	202.770.268	142.612.184	120.684.091
Diğer Alacaklar	223.162	812.851	650.407
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	18.257.513.072	20.986.876.161	23.323.109.067
Maddi Duran Varlıklar	15.427.030	10.132.231	8.173.699
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	3.189.541	2.308.566	1.385.243
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>21.928.313.272</b>	<b>23.583.541.234</b>	<b>24.241.859.104</b>

	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
<b>Konsolide Finansal Durum Tablosu</b>	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>31 Aralık 2024</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>488.788.498</b>	<b>731.538.215</b>	<b>2.148.877.523</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	--	--	1.010.626.585
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	299.295.344	615.516.282	679.756.382
Ticari Borçlar	71.769.436	50.905.569	313.960.006
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15.277.898	14.280.610	23.764.834
Diğer Borçlar	89.635.304	43.910.706	18.636.974
Ertelenmiş Gelirler	443.162	419.797	--
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	8.776.059	6.505.251	102.132.742
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	3.591.295	--	--
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>1.112.768.305</b>	<b>5.413.472.986</b>	<b>6.535.991.130</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	913.863.324	1.501.835.219	2.503.610.482
Diğer Borçlar	35.689.078	32.977.434	125.489.599
Uzun Vadeli Karşılıklar	3.674.137	5.256.512	5.646.473
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	159.541.766	3.873.403.821	3.901.244.576
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>20.326.756.469</b>	<b>17.438.530.033</b>	<b>15.556.990.451</b>
Ödenmiş Sermaye	144.900.000	289.800.000	289.800.000
Sermaye Düzeltme Farkları	2.036.401.492	2.104.174.214	2.104.174.214
Geri Alınmış Paylar (-)	(215.870.407)	(215.310.658)	(215.310.658)
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	165.038.507	104.995.887	82.971.107
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	135.453.290	(111.092.070)	61.737.006
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	575.682.312	599.915.300	606.714.825
Geçmiş Yıllar Karları	15.640.295.225	14.758.672.159	15.456.225.130
Net Dönem Karı / (Zararı)	2.641.833.345	704.352.496	(2.032.343.878)
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>21.928.313.272</b>	<b>23.583.541.234</b>	<b>24.241.859.104</b>

İhraççı'nın toplam varlıkları yıllar itibarıyla artmakta olup 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 21,93 milyar TL iken, 31 Aralık 2024 tarihinde 31 Aralık 2023 tarihine göre %7,55 artışla 23,58 milyar TL'ye, 31 Aralık 2025 tarihinde de 31 Aralık 2024 tarihine göre %2,79 artışla 24,24

milyar TL'ye yükselmiştir. İhraççının varlıklarının büyük bölümü duran varlıklarından oluşmakta olup 31 Aralık 2023, 2024 ve 2025 tarihleri itibarıyla duran varlıkların toplam varlıklar içerisindeki payları sırasıyla %84,27, %89,65 ve %96,75'tir. İhraççının varlıklarında görülen artış, sahip olunan yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışlarına bağlı olarak oluşmuştur.

İhraççı'nın dönen varlıkları 31 Aralık 2023 tarihinde 3,45 milyar TL iken 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal yatırımlar, ticari alacaklar ve stoklardaki düşümlere bağlı olarak 31 Aralık 2023 tarihine göre %29,24 düşümlerle 2,44 milyar TL'ye, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla da nakit ve nakit benzerleri, finansal yatırımlar ve ticari alacaklardaki düşümlerle 31 Aralık 2024 tarihine göre %67,72 azalışla 787,86 milyon TL'ye gerilemiştir. Şirket'in ticari alacakları büyük ölçüde Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü için tahakkuk eden kira bedelinin kiracı tarafından anlaşma gereği ertesi yılın ilk ayında ödenmesinden kaynaklanmaktadır. Ticari alacak tutarı kiranın performansa bağlı kısmındaki değişim nedeniyle ve zaman zaman alınan avanslar nedeniyle değişebilmektedir. 2025 yılında kira tutarının önemli bir kısmının avans olarak alınmış olması nedeniyle finansal tabloda görülen alacak tutarı da önemli ölçüde düşmüştür.

31 Aralık 2023, 2024 ve 2025 tarihleri itibarıyla dönen varlıkların toplam varlıklar içerisindeki payları sırasıyla %15,73, %10,35 ve %3,25'tir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla stoklardaki düşüşün nedeni, Büyükçekmece Arsası'nın stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmesidir. 31 Aralık 2023 itibarıyla, Bodrum Otel projesinin başlaması sebebiyle 2024 ve 2025 yıllarında finansal yatırımlar ve nakit ve nakit benzerlerinde düşüş görülmüştür.

İhraççı'nın duran varlıkları 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 18,48 milyar TL iken 31 Aralık 2024 tarihinde 31 Aralık 2023 tarihine göre %14,41 artışla 21,14 milyar TL'ye, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla da 31 Aralık 2024 tarihine göre %10,93 artışla 23,45 milyar TL'ye yükselmiş olup söz konusu artış, sahip olunan yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışlarına bağlı olarak oluşmuştur.

İhraççı'nın kısa vadeli yükümlülükleri 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 488,79 milyon TL iken, 31 Aralık 2024 tarihinde 31 Aralık 2023 tarihine göre %49,66 artışla 731,54 milyon TL'ye, 31 Aralık 2025 tarihinde de 31 Aralık 2024 tarihine göre %193,75 artışla 2,15 milyar TL'ye yükselmiş olup söz konusu artış, finansal borçlardaki ve ticari borçlardaki artış kapsamında oluşmuştur. Şirket'in ticari borçlarındaki önemli tutarlar yapılan inşaat yatırımları dolayısıyla taşeronlara ödenmesi gereken tutarlardan kaynaklanmaktadır. Gerek Bodrum Otel projesi kapsamındaki yatırımların hızlanması gerekse Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü için yapılan ve Şirket tarafından karşılanan yatırımlar nedeniyle özellikle 2025 yılında ticari borçlarda önemli bir artış görülmektedir. Diğer bir ifadeyle ticari borçlardaki artış artan inşaat işlerinden kaynaklanmaktadır. 31 Aralık 2023, 2024 ve 2025 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içindeki payları sırasıyla %2,23, %3,10 ve %8,86 olarak gerçekleşmiştir. 31 Aralık 2023 itibarıyla, Bodrum Otel projesinin başlaması sebebiyle kısa vadeli finansal borçlarda artış görülmüştür.

İhraççı'nın uzun vadeli yükümlülükleri 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 1,11 milyar TL iken, 31 Aralık 2024 tarihinde finansal borçlar ve ertelenmiş vergi yükümlülüklerindeki artışa bağlı olarak 31 Aralık 2023 tarihine göre %386,49 artışla 5,41 milyar TL'ye, 31 Aralık 2025 tarihinde de temel olarak finansal borçlardaki artışa bağlı olarak 31 Aralık 2024 tarihine göre %20,74 artışla 6,54 milyar TL'ye yükselmiştir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla uzun vadeli yükümlülüklerin %38,30'u Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası A.Ş'den kullanılan TCMB

yatırım taahhütlü kredilerden, %59,69'luk kısmı ise ertelenmiş vergi yükümlülüğünden oluşmaktadır. 31 Aralık 2023, 2024 ve 2025 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içindeki payları sırasıyla %5,07, %22,95 ve %26,96 olarak gerçekleşmiştir. 31 Aralık 2023 itibarıyla, Bodrum Otel projesinin başlaması sebebiyle uzun vadeli finansal borçlarda artış görülmüştür. Kurumlar vergisi kanununda gayrimenkul yatırım ortaklıklarının vergilendirilmesi konusunda yapılan değişiklik nedeniyle ertelenmiş vergi yükümlülüğünde artış görülmüştür. 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 kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmıştır. Ayrıca, Kurumlar Vergisi Kanununun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO'ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınmayacağı hüküm altına alınmıştır. Bu değişiklik sonrası finansal tablolarda ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 2,64 milyar TL dönem karı ile 20,3 milyar TL olan özkaynakları, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 704,4 milyon TL'lik dönem karı ile 31 Aralık 2023 tarihine göre %14,21 azalışla 17,44 milyar TL'ye gerilemiş olup 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla da 2,03 milyar TL'lik dönem zararı ile 31 Aralık 2024 tarihine göre %10,79 azalışla 15,56 milyar TL'ye gerilemiştir. 31 Aralık 2023, 2024 ve 2025 tarihleri itibarıyla, özkaynakların toplam kaynaklar içerisindeki payı sırasıyla %92,70, %73,94 ve %64,17 olarak gerçekleşmiştir. Dönem karında görülen azalışın temel unsurları; finansal yatırımlardaki azalış sebebiyle elde edilen finansal gelirlerin azalması, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının vergilendirilmesi konusunda yapılan değişiklik nedeniyle ertelenmiş vergi giderlerindeki artış, aktifleştirilemeyen finansman giderleridir. Ayrıca, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)" kalemlerinde izlenmektedir. Bu değerlerdeki artış ve azalışlar enflasyon muhasebesi uygulamasının da etkisiyle dönem karındaki artış azalışlara neden olmaktadır.

Rasyolar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025
Cari Oran (Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler)	7,06	3,34	0,37
Likidite Oranı ((Dönen Varlıklar – Diğer Alacaklar – Peşin Ödenmiş Giderler – Diğer Dönen Varlıklar) / Kısa Vadeli Yükümlülükler)	6,00	2,74	0,09
Özkaynaklar / Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler	12,69	2,84	1,79
Özsermaye Karlılığı (Net Kar / Özkaynaklar)	0,13	0,04	(0,13)

Şirket'in cari oranı, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 7,06 seviyesine iken, 31 Aralık 2024 tarihinde 3,34 seviyesine gerilemiş, 31 Aralık 2025 tarihinde ise 0,37 seviyesine gerilemiştir. Likidite oranı, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 6,00 seviyesine iken, 31 Aralık 2024 tarihinde 2,74 seviyesine gerilemiş, 31 Aralık 2025 tarihinde ise 0,09 seviyesine gerilemiştir.

Özkaynakların toplam yükümlülük oranı, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 12,69 seviyesinde iken, 31 Aralık 2024 tarihinde 2,84 seviyesine gerilemiş, 31 Aralık 2025 tarihinde ise 1,79 seviyesine gerilemiştir.

Özsermaye karlılığı, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 0,13 seviyesinde iken, 31 Aralık 2024 tarihinde 0,04 seviyesine gerilemiş, 31 Aralık 2025 tarihinde ise (0,13) seviyesine gerilemiştir.

## 10.2. Faaliyet sonuçları:

### 10.2.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

Şirket'in 31 Aralık 2023, 2024 ve 2025 yıllarında sonra eren hesap dönemlerine ait finansal sonuçlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2025
<b>Konsolide Kar veya Zarar Tablosu (TL)</b>			
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	618.867.810	484.409.921	554.616.277
Satışların Maliyeti (-)	(15.184.570)	(30.117.471)	(115.733.267)
<b>BRÜT KAR</b>	<b>603.683.240</b>	<b>454.292.450</b>	<b>438.883.010</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	(123.762.216)	(147.390.877)	(178.081.752)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	3.014.897.548	2.438.435.258	418.375.225
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(66.937.833)	(894.011.647)	(2.666.160.954)
<b>ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>	<b>3.427.880.739</b>	<b>1.851.325.184</b>	<b>(1.986.984.471)</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	82.343.684	4.105.379	3.599.222
<b>FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>	<b>3.510.224.423</b>	<b>1.855.430.563</b>	<b>(1.983.385.249)</b>
Finansman Giderleri (-)	(10.435.851)	(296.327.492)	(286.699.821)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	(845.871.750)	(358.167.504)	319.611.059
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)</b>	<b>2.653.916.822</b>	<b>1.200.935.567</b>	<b>(1.950.474.011)</b>
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	(7.256.365)	(6.904.453)	(100.787.150)
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	(4.827.112)	(489.678.618)	18.917.283
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri</b>	<b>(12.083.477)</b>	<b>(496.583.071)</b>	<b>(81.869.867)</b>
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>	<b>2.641.833.345</b>	<b>704.352.496</b>	<b>(2.032.343.878)</b>
<b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>	<b>2.641.833.345</b>	<b>704.352.496</b>	<b>(2.032.343.878)</b>

Şirket'in hasılatı, 31 Aralık 2023 döneminde 618,87 milyon TL iken, 31 Aralık 2024 döneminde 31 Aralık 2023 dönemine göre %21,73 azalışla 484,41 milyon TL'ye gerilerken, 31 Aralık 2025 döneminde de 31 Aralık 2024 dönemine göre %14,49 artışla 554,61 milyon TL'ye yükselmiştir.

Hasılat (TL)	31.12.2023	%	31.12.2024	%	31.12.2025	%
Ege Bölgesi	480.072.368	78	345.778.368	71	401.387.407	72
Marmara Bölgesi	5.799.059	1	5.590.419	1	6.970.312	1
İç Anadolu Bölgesi	52.089.976	8	55.473.857	11	60.088.707	11
Rusya	80.906.407	13	77.567.277	16	86.169.851	16
	<b>618.867.810</b>	<b>100</b>	<b>484.409.921</b>	<b>100</b>	<b>554.616.277</b>	<b>100</b>

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 Tarım ve 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 edilmektedir.

Şirket'in hasılatının tamamı kira gelirlerinden oluşurken, satışların maliyetinin tamamı ise kiralanan taşınmazların giderlerinden oluşmaktadır. Şirket'in satışlarının maliyeti dönemler itibarıyla aşağıdaki gibi gelişmiştir. Şirket'in satışların maliyeti, 31 Aralık 2023 tarihinde sona

eren dönemde 15,18 milyon TL iken, 31 Aralık 2024 tarihinde sonra dönemde 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren döneme göre %98,34 artışla 30,12 milyon TL'ye, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren dönemde de 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren döneme göre %284,27 artışla 115,73 milyon TL'ye yükselmiştir. Hillside Beach Club kira gelirlerindeki düşüş ve Bodrum otel yatırımı kapsamında, taşeronlara yansıtılan maliyetlerin aynı tutarla hem hasılat hem de satışların maliyetinde yer alması, geçmiş dönemlere göre hasılatla oranla maliyetin artışına ve dolayısıyla kar marjının düşüşüne neden olmuştur.

<b>Satışların Maliyeti (TL)</b>	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>31 Aralık 2024</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
Verilen Hizmet Maliyeti	15.184.570	30.117.471	115.733.267
<b>Toplam</b>	<b>15.184.570</b>	<b>30.117.471</b>	<b>115.733.267</b>

Şirket'in brüt karı 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren dönemde 603,68 milyon TL iken, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren dönemde 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren döneme göre %24,75 azalışla 454,29 milyon TL'ye, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren dönemde de 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren dönemine göre %3,39 azalışla 438,88 milyon TL'ye gerilemiştir. Şirket'in brüt kâr marjı, 31 Aralık 2023, 2024 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlerde sırasıyla %97,55, %93,78 ve %79,13 olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in tamamı genel yönetim giderlerinden oluşan faaliyet giderleri, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren dönemde 123,76 milyon TL iken, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren dönemde 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren döneme göre %19,09 artışla 147,39 milyon TL'ye, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren dönemde de 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren döneme göre %20,82 artışla 178,08 milyon TL'ye yükselmiştir. Şirket'in genel yönetim giderlerinin finansal tablo dönemleri itibarıyla gelişimi ve kırılımı aşağıda gösterilmiş olup önemli bir kısmını personel giderleri ve dışarıya yaptırılan onarım ve hizmetlerinin oluşturduğu görülmektedir. Personel giderleri dönemler itibarıyla sırasıyla %27,14 ve %14,00 oranında, dışarıya yaptırılan onarım ve hizmetler %58,90 ve %13,81 oranında artış göstermiş olup bu artışın gerekçesi olarak ortalama maaşlarda gerçekleşen artışlar ve bina onarım hizmetleri gösterilebilir.

<b>Genel Yönetim Giderleri (TL)</b>	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>31 Aralık 2024</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
Personel Giderleri	49.296.723	62.675.434	71.452.578
Dışarıya Yaptırılan Onarım ve Hizmetler	16.832.376	26.746.566	30.440.235
Vergi Resim ve Harçlar	19.411.177	16.198.324	11.763.591
Kira Giderleri	6.186.018	9.082.829	17.640.303
Dışarıdan Sağlanan Faydalar	5.289.100	4.489.287	5.207.394
Mali Danışmanlık ve Denetim Giderleri	2.217.929	2.823.531	4.471.439
Güvenlik Hizmet Gideri	2.323.813	2.469.408	3.971.492
Kamu ve Meslek Kuruluş Katılma Payı	1.512.095	1.909.083	1.739.070
Amortisman ve İtfa Payları	2.159.430	1.891.698	1.645.297
İnşaat ve Doğrama Bakım Onarım Gideri	2.515.318	891.169	1.592.525
Diğer	16.018.237	18.213.548	28.157.828
	<b>123.762.216</b>	<b>147.390.877</b>	<b>178.081.752</b>

Şirket'in esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderlerinin finansal tablo dönemleri itibarıyla gelişimi ve kırılımı aşağıda gösterilmiştir. Esas faaliyetlerden diğer gelirlerin önemli bir kısmı yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artış gelirleri, esas faaliyetlerden diğer giderlerin önemli bir kısmı ise yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışlarından oluşmaktadır. 2025 yılında yapılan taşınmazların değerlemesinde Bodrum Otel Projesinin maliyeti belirlenen değerden fazla olduğu için değer düşüklüğü oluşmuştur.

<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler (TL)</b>	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>31 Aralık 2024</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
--	-----------------------	-----------------------	-----------------------

Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış	2.067.592.373	1.831.722.160	119.379.288
Kambiyo karları	705.596.006	388.955.452	111.456.972
Faiz gelirleri	158.690.860	85.674.418	21.303.507
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Kira Bedeli	37.992.628	--	--
Diğer menkul kıymet satış kârları	28.458.934	122.168.588	104.099.896
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Arazi Tahsis	5.190.798	--	--
Vade farkı gelirleri	4.281.704	4.670.592	3.404.902
Reeskont faiz gelirleri	926.888	1.299.550	53.138.340
Gayrimenkullerden elde edilen kira dışı gelir	870.579	1.278.547	1.667.467
Diğer	5.296.778	2.665.951	3.924.853
<b>Toplam</b>	<b>3.014.897.548</b>	<b>2.438.435.258</b>	<b>418.375.225</b>

<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler (TL)</b>	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>31 Aralık 2024</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
Gerçeğe Uygun Değer Değişikliğinden Kaynaklanan Azalış	--	820.700.923	2.648.263.563
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Kira Karşılığı	46.621.895	--	--
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Arazi Tahsis	5.190.798	--	--
Kambiyo Zararları	8.598.487	34.098.911	17.185.554
Finansal Yatırımlar Gerçeğe Uygun Değer Azalışı		6.494.864	--
Bağış ve Yardımlar	1.889.807	1.308.923	--
Reeskont Faiz Gideri	1.299.551	775.894	10.315
Diğer	3.337.295	30.632.132	701.522
<b>Toplam</b>	<b>66.937.833</b>	<b>894.011.647</b>	<b>2.666.160.954</b>

Şirket'in yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin finansal tablo dönemleri itibarıyla gelişimi ve kırılımı aşağıda gösterilmiştir.

<b>Yatırım faaliyetlerinden gelirler (TL)</b>	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>31 Aralık 2024</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
Temettü Geliri	1.022.420	4.105.379	3.554.365
Duran Varlıklar Satış Karları	903.235	--	44.857
Kur korumalı mevduat gerçeğe uygun değer farkı	80.418.029	--	--
<b>Toplam</b>	<b>82.343.684</b>	<b>4.105.379</b>	<b>3.599.222</b>

Şirket'in finansman giderlerinin finansal tablo dönemleri itibarıyla gelişimi ve kırılımı aşağıda gösterilmiş olup borçlanma giderlerinden oluşmaktadır.

<b>Finansman giderleri (TL)</b>	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>31 Aralık 2024</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
Borçlanma Giderleri	10.435.851	296.327.492	286.699.821
<b>Toplam</b>	<b>10.435.851</b>	<b>296.327.492</b>	<b>286.699.821</b>

Bu bilgiler ışığında Şirket'in net dönem karı 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren dönemde 2,64 milyar TL iken, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren dönemde 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren döneme göre %73,34 düşüşle 704,35 milyon TL'ye gerilemiş, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren dönemde ise 2,03 milyar TL zarar gerçekleşmiş olup söz konusu zarar Muğla, Bodrum

Gündoğan mevkiinde bulunan ve yapımına devam edilen 785 yatak kapasiteli Bodrum Otel projesi harcamalarından oluşmuştur.

### **10.2.2. Net satışlar veya gelirlerde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin aıklama:**

şirket'in hasılatı, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap döneminde 618,87 milyon TL iken, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap döneminde 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine göre %21,73 azalışla 484,41 milyon TL'ye gerilemiş olup, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap döneminde 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemine göre %14,49 artışla 554,62 milyon TL'ye yükselmiştir. şirket'in hasılatının tamamı kira gelirlerinden oluşurken, satışların maliyetinin tamamı ise kiralanan taşınmazların giderlerinden oluşmaktadır. şirket'in satışlarının maliyeti dönemler itibarıyla aşağıdaki gibi gelişmiştir. şirket'in satışların maliyeti, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap döneminde 15,18 milyon TL iken, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap döneminde 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine göre %98,34 artışla 30,12 milyon TL'ye, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap döneminde de 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemine göre %284,27 artışla 115,73 milyon TL'ye yükselmiştir. Hillside Beach Club kira gelirlerindeki düşüş ve Bodrum otel yatırımı kapsamında, taşeronlara yansıtılan maliyetlerin aynı tutarla hem hasılat hem de satışların maliyetinde yer alması, geçmiş dönemlere göre hasılatla oranla maliyetin artışına ve dolayısıyla kar marjının düşüşüne neden olmuştur.

şirket'in brüt karı 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren dönemde 603,68 milyon TL iken, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap döneminde 31 Aralık 2023 tarihinden sona eren hesap dönemine göre %24,75 azalışla 454,29 milyon TL'ye, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap döneminde de 31 Aralık 2024 tarihinden sona eren hesap dönemine göre %3,39 azalışla 438,88 milyon TL'ye gerilemiştir. şirket'in brüt kar marjı, ilgili dönemler itibarıyla sırasıyla %97,55, %93,78 ve %79,13 olarak gerçekleşmiştir.

Bu bilgiler ışığında şirket'in net dönem karı 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren dönemde 2,64 milyar TL iken, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren dönemde 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren döneme göre %73,34 düşüşle 704,35 milyon TL'ye gerilemiş, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren dönemde ise 2,03 milyar TL zarar gerçekleşmiş olup söz konusu zarar Muğla, Bodrum Gündoğan mevkiinde bulunan ve yapımına devam edilen 785 yatak kapasiteli Bodrum Otel projesi harcamalarından oluşmuştur.

### **10.2.3. İhraının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler:**

İhraının gelirleri özellikle portföyündeki İstanbul, Ankara illerinde bulunan iş yerlerinden, büyük çoğunluğu ise Muğla ili, Fethiye ilçesindeki 5 yıldızlı tatil köyünden elde ettiği kira gelirlerinden oluşmaktadır. İhraının Muğla ili, Fethiye ilçesindeki turizm tesisi, sabit + kar paylaşımı işletme sözleşmesiyle kiralanmaktadır.

Yine Muğla ili, Bodrum ilçesinde yatırımı devam eden ve 2026 yılında tamamlanması planlanan 5 yıldızlı otel de sabit + kar paylaşımı işletme sözleşmesiyle kiralanacak, kira geliri getirmeye başlayacaktır.

Şirket faaliyetlerini etkileyen dışsal faktörler arasında Türkiye’de devam eden yüksek enflasyon, sıkı para politikası ve yüksek faiz ortamı öne çıkmaktadır. TCMB’nin fiyat istikrarı amacıyla politika faizini yüksek seviyelerde tutması finansman maliyetlerini artırmış, yatırım ve işletme sermayesi kararlarında temkinli yaklaşımı gerekli kılmıştır. Ayrıca kurdaki dalgalanmalar, ithal girdi maliyetleri ve jeopolitik gelişmeler, gerilimler, enerji maliyetleri üzerinden enflasyonist baskı yaratma potansiyeli taşımaktadır. Bu koşullar, Şirket’in fiyatlama, nakit akışı, finansman ve risk yönetimi politikalarını etkileyebilmektedir.

### 10.3. İhraççının borçluluk durumu

Şirket’in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla borçluluk durumu aşağıdaki gibidir.

<b>Borçluluk Durumu (TL)</b>	<b>31 Mart 2026</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>4.255.254.450</b>
Garantili	--
Teminatlı	180.118.154
Garantisiz/Teminatsız	4.075.136.296
<b>Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)</b>	<b>7.030.002.414</b>
Garantili	--
Teminatlı	345.082.454
Garantisiz/Teminatsız	6.684.919.960
<b>Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı</b>	<b>11.285.256.864</b>
<b>Özkaynaklar</b>	<b>17.584.122.383</b>
Ödenmiş/çıkartılmış sermaye	2.028.600.000
Yasal yedekler	430.701.975
Diğer yedekler	15.124.820.408
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>28.869.379.247</b>
<b>Net Borçluluk Durumu</b>	
A. Nakit	--
B. Nakit Benzerleri	592.258.894
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	--
<b>D. Likidite (A+B+C)</b>	<b>592.258.894</b>
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	--
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	1.767.905.718
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	692.811.202
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	--
<b>I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)</b>	<b>2.460.716.920</b>
<b>J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)</b>	<b>1.868.458.026</b>
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	2.587.429.563
L. Tahviller	--
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	--
<b>N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)</b>	<b>2.587.429.563</b>
<b>O. Net Finansal Borçluluk (J+N)</b>	<b>4.455.887.589</b>

Şirket’in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla borçluluk durumu aşağıdaki gibidir.

<b>Borçluluk Durumu (TL)</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>2.148.877.523</b>
Garantili	--

Teminatlı	184.867.389
Garantisiz/Teminatsız	1.964.010.134
<b>Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)</b>	<b>6.535.991.130</b>
Garantili	--
Teminatlı	360.536.426
Garantisiz/Teminatsız	6.175.454.704
<b>Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı</b>	<b>8.684.868.653</b>
<b>Özkaynaklar</b>	<b>15.556.990.451</b>
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	289.800.000
Yasal yedekler	606.714.825
Diğer yedekler	14.660.475.626
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>24.241.859.104</b>
<b>Net Borçluluk Durumu</b>	<b>Tutar (TL)</b>
A. Nakit	16.581
B. Nakit Benzerleri	141.104.538
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	--
<b>D. Likidite (A+B+C)</b>	<b>141.121.119</b>
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	--
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	1.010.626.585
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	679.756.382
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	--
<b>I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)</b>	<b>1.690.382.967</b>
<b>J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)</b>	<b>1.549.261.848</b>
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	2.503.610.482
L. Tahviller	--
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	--
<b>N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)</b>	<b>2.503.610.482</b>
<b>O. Net Finansal Borçluluk (J+N)</b>	<b>4.052.872.330</b>

Dolaylı ve şarta bağlı yükümlülük bulunmamaktadır.

## 11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

### 11.1. İşletme sermayesi beyanı:

Finansal Kalemler (TL)	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025
Dönen Varlıklar	3.449.190.199	2.440.799.241	787.856.597
Kısa Vadeli Yükümlülükler	488.788.498	731.538.215	2.148.877.523
<b>Net İşletme Sermayesi</b>	<b>2.960.401.701</b>	<b>1.709.261.026</b>	<b>(1.361.020.926)</b>

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, ihraççının dönen varlıklarının, kısa vadeli yükümlülüklerini karşılamakta yetersiz kalması sebebiyle net işletme sermayesi negatif gerçekleşmiştir.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in net işletme sermayesi açığı 1,36 milyar TL'dir. 2,15 milyar TL olan kısa vadeli yükümlülüklerin 1,69 milyar TL'lik kısmı banka kredilerinden oluşmakta olup bu tutarın da tamamı Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası A.Ş., İşbank AG, İş Bankası ve Vakıfbank'tan kullanılan, vadesi henüz gelmemiş kredi borçlarından oluşmaktadır.

Bedelli sermaye artırımından elde edilmesi planlanan fonun; Şirket üzerindeki finansal yükün azaltılmasına yönelik anapara ve faiz geri ödemelerinin yapılması, Şirket'in borç stoğunun ve finansman maliyetlerinin azaltılması ve bu suretle daha güçlü bir finansman yapısının

sağlanması amacıyla, yatırımcıların menfaatleri doğrultusunda kullanılması planlanmaktadır. Net işletme sermayesi açığının bu doğrultuda azaltılması öngörülmektedir.

## **12. EĞİLİM BİLGİLERİ**

### **12.1. Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi:**

Türkiye’de meydana gelen politik ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler, global çapta devam etmekte olan askeri operasyonların seyri, döviz kurlarındaki dalgalanmalar, gayrimenkul ve turizm sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyetleri, enflasyon beklentileri, inşaat yatırımlarındaki girdi maliyetleri ve girdi maliyetlerine bağlı olarak inşaat stoklarındaki değer artışları, küresel ısınma, deniz seviyesinin yükselmesi ve aşırı hava olayları gibi çevresel faktörler, enerji fiyatlarındaki eğilimler, Şirket’in yer aldığı sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır.

### **12.2. İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:**

İşbu izahnamenin 5. bölümünde ortaklığa ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler ile ilgili bölümde belirtilen doğabilecek olası riskler ve 12.1. numaralı bölümde belirtilen hususlar dışında, ortaklık faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, yükümlülükler veya olaylar yoktur.

## **13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ**

### **13.1. İhraççının kar beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri:**

Yoktur.

### **13.2. İhraççının kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar:**

Yoktur.

### **13.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:**

Yoktur.

### **13.4. Kar tahmini veya beklentilerinin, geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilir şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama:**

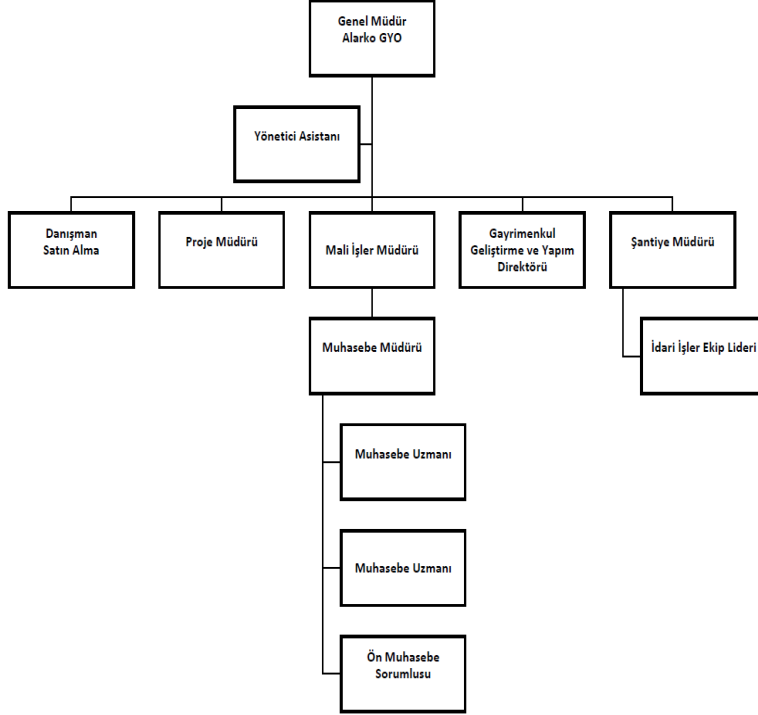
Yoktur.

### **13.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibarıyla hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi:**

Yoktur.

## 14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

### 14.1. İhraççının genel organizasyon şeması:



### 14.2. İdari yapı:

#### 14.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççada Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Mehmet Ahkemoğlu	Başkan	Muallim Naci Caddesi No: 69 34347 Ortaköy Beşiktaş / İSTANBUL	Yönetim Kurulu Üyeliği ve Komite Üyeliği	3 Yıl / 1 Yıl	--	--
Harun Hanne Moreno	Başkan Vekili	Muallim Naci Caddesi No: 69 34347 Ortaköy Beşiktaş / İSTANBUL	Yönetim Kurulu Üyeliği ve Genel Müdür	3 Yıl / 1 Yıl	--	--
Ümit Nuri Yıldız	Üye	Muallim Naci Caddesi No: 69 34347 Ortaköy Beşiktaş / İSTANBUL	Yönetim Kurulu Üyeliği ve Komite Üyeliği	3 Yıl / 1 Yıl	--	--
Alpaslan Serpen	Üye	Muallim Naci Caddesi No: 69 34347 Ortaköy Beşiktaş / İSTANBUL	Yönetim Kurulu Üyeliği ve Komite Üyeliği	3 Yıl / 1 Yıl	--	--
Bedriye Banu Köker	Üye (Bağımsız)	Muallim Naci Caddesi No: 69 34347 Ortaköy Beşiktaş / İSTANBUL	Komite Üyeliği	3 Yıl / 1 Yıl	--	--
Neslihan Tonbul	Üye (Bağımsız)	Muallim Naci Caddesi No: 69 34347 Ortaköy Beşiktaş / İSTANBUL	Komite Üyeliği	3 Yıl / 1 Yıl	--	--
Nergis Ayvaz Bumedian	Üye (Bağımsız)	Muallim Naci Caddesi No: 69 34347 Ortaköy Beşiktaş / İSTANBUL	--	3 Yıl / 1 Yıl	--	--

Yönetim Kurulu üyelerinin İhraççı dışında yürüttükleri görevler aşağıdaki gibidir;

Adı Soyadı	Şirketteki Görevi	Şirket Dışındaki Görevi
Mehmet Ahkemoğlu	Yönetim Kurulu Başkanı	Alarko Holding / Mali İşler Grup Başkanı, Alarko grup şirketleri Yönetim Kurulu üyelikleri
Harun Hanne Moreno	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Alarko grup şirketleri Yönetim Kurulu üyelikleri
Ümit Nuri Yıldız	Yönetim Kurulu Üyesi	Alarko Holding / İcra Kurulu Başkanı, Alarko grup şirketleri Yönetim Kurulu üyelikleri
Alpaslan Serpen	Yönetim Kurulu Üyesi	Alarko Holding / Strateji ve İş Geliştirme Grup Başkanı, Alarko grup şirketleri Yönetim Kurulu üyelikleri
Bedriye Banu Köker	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi, Yönetici
Neslihan Tonbul	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi, Öğretim Üyesi
Nergis Ayvaz Bumedian	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür

#### 14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Ayhan Arı	Genel Müdür	Muallim Naci Caddesi No: 69 34347 Ortaköy Beşiktaş / İSTANBUL	Genel Müdür	--	--

#### 14.2.3. İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ihraççının kurucuları hakkında bilgi:

“Aletim Elektrik Tesisat ve İnşaat Malzemeleri Anonim Şirketi” ünvanıyla 1978 yılında kurulan şirket, 1996 yılında “Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi” ünvanıyla tescil edilmiştir.

#### 14.2.4. İhraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:

Yoktur.

#### 14.3. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi:

##### Mehmet AHKEMOĞLU - Yönetim Kurulu Başkanı

1964 yılında Ankara’ da doğdu. 1986 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İktisat Bölümünden mezun oldu. 1996 yılında Illinois Üniversitesi Uluslararası Muhasebe ve Denetim alanında yüksek lisansını tamamladı. 1986 yılında Maliye Bakanlığı Hesap Uzman Yardımcısı olarak başladığı çalışma hayatına 1989 yılında Hesap Uzmanı, 1997 - 2004 yıllarında Maliye Bakanlığı Gelirler Genel Müdürlüğü Daire Başkanı, 2005 yılında Gelir İdaresi Başkanlığı Gelir Yönetimi Daire Başkanı olarak görev yaptı. Bu görevinden 2005 yılı sonunda istifa ederek ayrıldı. 2006 yılında Alarko Şirketler Topluluğu’na katıldı. Alarko Şirketler Topluluğu Mali İşler Grup Başkanı olarak görev yapmaktadır. Ayrıca Topluluk bünyesindeki çeşitli şirketlerde Yönetim Kurulu Üyesi olan Mehmet Ahkemoğlu İngilizce bilmektedir. Mehmet Ahkemoğlu’ nun SPK’nın II-17.1 Sayılı Tebliği uyarınca bağımsızlık niteliği bulunmamaktadır.

### **Harun Hanne MORENO - Yönetim Kurulu Başkan Vekili**

1960 yılında İstanbul'da doğdu. 1982 yılında Boğaziçi Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Endüstri Mühendisliği bölümünden mezun oldu. 2002 yılında Boğaziçi Üniversitesi İdari Bilimler Fakültesi Sosyal Bilimler Enstitüsünde Yönetici İşletme Yüksek Lisans eğitimini tamamladı. 1986 yılında Alarko Şirketler Topluluğu'nda görev yapmaya başladı. Alarko Topluluğu'na bağlı şirketlerin çeşitli birimlerinde orta ve üst kademe yöneticilik görevlerinde bulunduktan sonra 2001 yılında Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Genel Müdürlük görevine getirildi. İngilizce ve İspanyolca bilmekte olup, evli ve iki çocuk sahibidir. Harun Hanne Moreno'nun SPK'nın II-17.1 Sayılı Tebliği uyarınca bağımsızlık niteliği bulunmamaktadır.

### **Ümit Nuri YILDIZ - Yönetim Kurulu Üyesi**

1966 yılında Erzurum'da doğan Ümit Nuri Yıldız, 1986 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İşletme Bölümü'nü bitirmiş, University of Illinois'den yüksek lisans derecesini almıştır. 1987 yılında Maliye Bakanlığı Hesap Uzmanları Kurulu'nda Hesap Uzman Yardımcısı olarak göreve başlayan Yıldız, 1997 yılına kadar Hesap Uzmanı ve Baş Hesap Uzmanı olarak çalışmıştır. 1997 yılında İş ve İşçi Bulma Kurumu Genel Müdür Yardımcılığı'na atanmıştır. 1998 yılında bu görevden istifa ederek, Alarko Şirketler Topluluğu'na katılmıştır. Halen Alarko Şirketler Topluluğu İcra Kurulu Başkanı olarak görev yapan Ümit Nuri Yıldız, Alarko Şirketler Topluluğu bünyesindeki çeşitli şirketlerde ise Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır. İngilizce bilmekte olup, evli ve iki çocuk sahibidir. Ümit Nuri Yıldız'ın SPK'nın II-17.1 Sayılı Tebliği uyarınca bağımsızlık niteliği bulunmamaktadır.

### **Alpaslan SERPEN - Yönetim Kurulu Üyesi**

1977 yılında Balıkesir'de doğdu. 1999 yılında O.D.T.Ü. Mühendislik Fakültesi Endüstri Mühendisliği Bölümünden mezun oldu. 1996-1999 yılları arasında O.D.T.Ü. İşletme Bölümünde Finans Yan Dal Programını tamamladı. İş hayatına 1999 yılında Pamukbank Hazine Fon Yönetimi Departmanında Dealer olarak başladı. Alarko Şirketler Topluluğu'na 2005 yılında Fizibilite Uzmanı olarak katılan Alpaslan Serpen özelleştirme ihaleleri, satın alma ve birleşmeler, yatırım planlama, şirket değerlemesi, stratejik planlama ve enerji yatırımları alanlarında çalışmalar yürütmüştür. Halen Alarko Şirketler Topluluğu Strateji ve İş Geliştirme Grup Başkanı olarak görev yapmaktadır. Evli olan Alpaslan Serpen İngilizce bilmektedir. Alpaslan Serpen' in SPK'nın II-17.1 Sayılı Tebliği uyarınca bağımsızlık niteliği bulunmamaktadır.

### **Bedriye Banu KÖKER - Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi**

1974 yılında Van'da doğan Bedriye Banu Köker, 1996 yılında Boğaziçi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bölümler Fakültesi İşletme Bölümü'nü bitirmiş, Texas A&M Üniversitesinde finans alanında yüksek lisans derecesini almıştır. 1998 yılında Abn Amro Bankasında yönetici adayı olarak işe başlamış ve 2010 yılında kurumsal bankacılıktan sorumlu grup başkanı olarak ayrılmıştır. 2010 yılından 2012 yılına kadar Standard Ünlü ve 2012 yılından 2020 yılına kadar da Ünlü & Co'da kurumsal müşterilerden sorumlu yönetici direktör olarak görev yapmıştır. Bankacılık sektöründe görev yaptığı 22 yıl boyunca Türkiye'nin önde gelen aile holdingleri ve kurumsal şirketleriyle hem kurumsal bankacılık hem de yatırım bankacılığı alanlarında birçok başarılı işleme imza atmıştır. 2020 yılından itibaren melek yatırımcı olarak yeni girişimlere hem sermayedar hem de mentor olarak destek vermektedir. Banu Köker Yönetim Kurulunda Kadın

Derneği'nin üyesidir, Gestalt Koçluk sertifikasına sahiptir ve İngilizce bilmektedir. Bedriye Banu Köker'in SPK'nın II-17.1 Sayılı Tebliği uyarınca bağımsızlık niteliği bulunmaktadır.

### **Neslihan TONBUL - Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi**

1959 yılında İstanbul'da doğan Neslihan Tonbul, 1981 yılında Rutgers Üniversitesi (ABD) Ekonomi ve Siyasal Bilgiler bölümünden mezun olmuş ve 1983 yılında The Fletcher School of Law and Diplomacy - Tufts Üniversitesi Uluslararası Finans dalında yüksek lisansını tamamlamıştır. 1983-2008 yılları arasında The Irving Trust Company, The Bank of New York ve BNY Mellon gibi çeşitli uluslararası finans kuruluşlarının New York, Londra ve İstanbul temsilciliklerinde üst düzey yönetici olarak görev yaptıktan sonra bu şirketlerin Orta Doğu, Afrika, Doğu Avrupa ve Türkiye'yi kapsayan bölge müdürü olarak görevlendirilmiştir. 2008'den bu yana Türkiye'de çeşitli holding ve kurumlarda yönetim kurulu üyeliklerine devam eden Neslihan Tonbul; Tofaş, Tat Gıda, Petkim, Alarko Holding ve Vakıfbank International'daki yönetim kurulu üyelik görevlerini sürdürmektedir. Harvard Business School'da eğitim alarak CFEG ile Aile Şirketleri Yönetimi konusunda uzmanlaşan Tonbul, 2017'den bu yana Koç Üniversitesi'nde, Ekonomi ve İdari Bilimler Fakültesi'nde "Aile Şirketleri Yönetimi" ve "Etki Yatırımcılığı ve Sürdürülebilirlik" üzerine dersler vermektedir. Neslihan Tonbul, sivil toplum faaliyetleri kapsamında American Research Institute in Turkey (ARIT), Young Presidents Organization (YPO) ve Türkiye Eğitim Gönüllüleri Vakfı'nın (TEGV) Mütevelli Heyeti Üyesi ve Türk-Amerikan İş Forumu'nun kurucularındandır. Aynı zamanda Washington, DC de yerleşik, Middle East Institute'da Danışma Kurulu üyesi görevini sürdürmektedir. 2014 yılından bu yana ise EBRD bünyesi altında kadın girişimcilere mentorluk yapmaktadır. Tonbul, İngilizce, Fransızca, Azerbaycan, İtalyanca ve Farsça bilmektedir. Neslihan Tonbul'un SPK'nın II-17.1 Sayılı Tebliği uyarınca bağımsızlık niteliği bulunmaktadır.

### **Nergiz Ayvaz BUMEDİAN - Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi**

1970 yılında İstanbul'da doğan Nergiz Ayvaz Bumedian, 1988 yılında Kadıköy Anadolu Lisesi'nden, 1992 yılında da Boğaziçi Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nden mezun oldu. 1992-1995 yılları arasında Yapı ve Kredi Bankası'nda, 1995-1997 yılları arasında ise Demirbank T.A.Ş.'nde Kurumsal Bankacılık alanında görev yaptı. 1997 yılında Finansbank Kurumsal ve Ticari Bankacılık ekibine katıldı. Ardından 1998 yılında Şube Müdürü, 2000 yılında ise Finansbank Ticari Bankacılık Grup Yöneticisi olarak atandı. Ayvaz Bumedian, Ocak 2008 - Haziran 2009 tarihleri arasında Finansbank Ticari Bankacılık Genel Müdür Yardımcılığı ve Mart 2009 - Mayıs 2010 tarihleri arasında da Finans Leasing'in Yönetim Kurulu üyesi görevlerinde bulundu. Haziran 2009 tarihinde, Finansbank'ın iştiraki olarak kurulan Finans Faktoring A.Ş. ye Genel Müdür olarak atandı. Finansbank A.Ş. ve iştirakleri 2015 yılından bu yana Qatar National Bank (QNB) çatısı altında faaliyetlerini sürdürmektedir. Nergiz Ayvaz Bumedian, halen QNB Finansfaktoring Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdürü olarak görev yapmaktadır. Nergiz Ayvaz Bumedian'ın SPK'nın II-17.1 Sayılı Tebliği uyarınca bağımsızlık niteliği bulunmaktadır.

### **Ayhan ARI - Genel Müdür**

1968 yılında Sinop'ta doğan Ayhan Arı, 1993 yılında Marmara Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Maliye Bölümü'nden mezun olmuştur. 1996 yılında Alarko Şirketler Topluluğu'na katılan Arı, 1996-2006 yılları arasında Arazi Geliştirme Grubu'nda çeşitli kademelerde mali işler yöneticiliği yapmıştır. 2006-2025 yılları arasında Alarko Turizm Grubu

Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcılığı görevini yürüten Arı, 01 Ocak 2026 itibarıyla Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Genel Müdürlüğü görevine atanmıştır. Ayhan Arı, aynı zamanda Alarko Şirketler Topluluğu bünyesindeki çeşitli şirketlerde Yönetim Kurulu Üyesi olarak da görev yapmaktadır.

**14.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin ünvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:**

Adı Soyadı	Şirket Unvanı	Görevi	Görevine Devam Edip Etmediği	Şirketin Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Payı (%)
Mehmet AHKEMOĞLU	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	2.028.600.000	--	--
	Alarko Holding A.Ş.	Mali İşler Grup Başkanı	Devam Etmekte	417.000.000	--	--
	Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmekte	3.988.750.235	--	--
	Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	21.500.000	--	--
	Altek Alarko Elektrik Santralleri Tesis İşletme ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	1.316.101.980,86	--	--
	Alarko Enerji A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmekte	226.975.276	--	--
	Alen Alarko Enerji Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	870.000.000	--	--
	Meram Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	4.050.000	--	--
	Alcen Enerji Toplayıcılık A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	50.000.000	--	--
	Cenal Elektrik Üretim A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	1.854.012.350	--	--
	Utilitek Bilgi Teknolojileri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	10.000.000	--	--
	Alyat Teknoloji Yatırımları Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmekte	2.007.000.000	--	--
	Alarko Fenni Malzeme Satış ve İmalat A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmekte	230.000	--	--
	Aldem Alarko Konut İnşaat Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	5.348.776	--	--
	Alser Alarko Sermaye Yatırımları Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	1.428.000.000	--	--
	Alarko Tarım Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	2.850.000.000	--	--
Harun Hanne MORENO	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmekte	2.028.600.000	--	--
	Altek Alarko Elektrik Santralleri Tesis İşletme ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	1.316.101.980,86	--	--
	Alarko Enerji A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	226.975.276	--	--
	Alen Alarko Enerji Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmekte	870.000.000	--	--
	Alarko Fenni Malzeme Satış ve İmalat A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	230.000	--	--

	Aldem Alarko Konut İnşaat Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmekte	5.348.776	--	--
	Alsera Jeotermal Tarım Gıda Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	4.500.000.000	--	--
	Palmira Agro Gübre Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	7.500.000	--	--
	Albi Bitkisel İlaç Ham Maddeleri Üretim Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	155.000.000	--	--
	Alarko Havacılık Endüstri Yatırımları Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	350.000.000	--	--
Ümit Nuri YILDIZ	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	2.028.600.000	--	--
	Alarko Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür, İcra Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	417.000.000	--	--
	Alarko Carrier Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	10.800.000	--	--
	Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	3.988.750.235	--	--
	Altek Alarko Elektrik Santralleri Tesis İşletme ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	1.316.101.980,86	--	--
	Alarko Enerji Üretim A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	226.975.276	--	--
	Alen Alarko Enerji Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	870.000.000	--	--
	Alarko Gotion Green Energy Enerji Depolama Sistemleri Üretim A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	43.000.000	--	--
	Meram Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmekte	4.050.000	--	--
	Alcen Enerji Dağıtım Ve Perakende Satış Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmekte	214.560.000	--	--
	Alcen Enerji Toplayıcılık A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmekte	50.000.000	--	--
	Cenal Elektrik Üretim A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmekte	1.854.012.350	--	--
	Utilitek Bilgi Teknolojileri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmekte	10.000.000	--	--
	Alyat Teknoloji Yatırımları Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	2.007.000.000	--	--
	Aldem Alarko Konut İnşaat Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	5.348.776	--	--
	Al-Riva Arazi Değerlendirme Konut İnşaat Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	3.308.556	--	--
	Al-Riva Projesi Arazi Değerlendirme Konut İnşaat Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	6.839.063,84	--	--
	Al-Riva Arazi Değerlendirme	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	10.489.764,84	--	--

	Konut İnşaat Turistik Tesisler Golf İşletmesi Ve Ticaret A.Ş.					
	Alser Alarko Sermaye Yatirimlari Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	1.428.000.000	--	--
	Alarko Tarım Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	2.850.000.000	--	--
	Alsera Jeotermal Tarım Gıda Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	4.500.000.000	--	--
	Palmira Agro Gübre Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	7.500.000	--	--
	Albi Bitkisel İlaç Ham Maddeleri Üretim Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	155.000.000	--	--
	Alarko Gıda Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	582.500.00	--	--
	Genseed Tohum Islah Ve Üretim A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	100.000	--	--
	Beybur Tarım Ve Hayvancılık A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	300.000.000	--	--
	Sanrose Tarım Sanayi Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	60.000	--	--
	Nata Tarım Ve Üretim A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	1.000.000.000	--	--
	İpeks Jeotermal Enerji Tarım Sanayi Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	6.120.000	--	--
	Seraf Tarım Ve Hayvancılık A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	16.500.000	--	--
	Camser Tarım Gıda A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	7.000.000	--	--
	Seraverde Jeotermal Tarım Gıda San. Ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	250.000	--	--
	Alarko Dijital Teknoloji Çözümleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	10.000.000	--	--
	Alarko Havacılık Endüstri Yatırımları Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	350.000.000	--	--
	Alfor Havacılık Ve Teknik Hizmetler A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	18.000.000	--	--
Alpaslan SERPEN	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	2.028.600.000	--	--
	Altek Alarko Elektrik Santralleri Tesis İşletme ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmekte	1.316.101.980,86	--	--
	Alcen Enerji Dağıtım Ve Perakende Satış Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	214.560.000	--	--
	Alyat Teknoloji Yatırımları Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	2.007.000.000	--	--
	Alarko Fenni Malzeme Satış ve İmalat A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Etmekte	230.000	--	--
	Alser Alarko Sermaye Yatirimlari Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmekte	1.428.000.000	--	--

	Alarko Tarım Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmekte	2.850.000.000	--	--
	Alsera Jeotermal Tarım Gıda Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmekte	4.500.000.000	--	--
	Palmira Agro Gübre Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmekte	7.500.000	--	--
	Albi Bitkisel İlaç Ham Maddeleri Üretim Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmekte	155.000.000	--	--
	Beybur Tarım Ve Hayvancılık A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmekte	300.000.000	--	--
	Sanrose Tarım Sanayi Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmekte	60.000	--	--
	Nata Tarım Ve Üretim A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmekte	1.000.000.000	--	--
	İpeks Jeotermal Enerji Tarım Sanayi Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmekte	6.120.000	--	--
	Seraf Tarım Ve Hayvancılık A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmekte	16.500.000	--	--
	Camsar Tarım Gıda A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmekte	7.000.000	--	--
	Seraverde Jeotermal Tarım Gıda San. Ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmekte	250.000	--	--
	Alarko Havacılık Endüstri Yatırımları Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Etmekte	350.000.000	--	--
Bedriye Banu KÖKER	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	Devam Etmekte	2.028.600.000	--	--
	Alarko Carrier Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	Devam Etmekte	10.800.000	--	--
Neslihan TONBUL	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	Devam Etmekte	2.028.600.000	--	--
Nergiz Ayvaz BUMEDİAN	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	Devam Etmekte	2.028.600.000	--	--
	Alarko Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	Devam Etmekte	417.000.000	--	--
	QNB Faktoring A.Ş.	Genel Müdür, Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	1.065.000.000	--	--
Ayhan ARI	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Genel Müdür	Devam Etmekte	2.028.600.000	--	--
	Altek Alarko Elektrik Santralleri Tesis İşletme ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	1.316.101.980,86	--	--
	Alarko Gıda Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	582.500.00	--	--
	Beybur Tarım Ve Hayvancılık A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	300.000.000	--	--
	Seraf Tarım Ve Hayvancılık A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	16.500.000	--	--
	Seraverde Jeotermal Tarım Gıda San. Ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmekte	250.000	--	--

**14.5. Son 5 yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi:**

Yoktur.

**14.6. Son 5 yılda, ihraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi:**

Yoktur.

**14.7. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi:**

Yoktur.

**14.8. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üyeliğine veya ihraççıdaki diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi:**

Yoktur.

**14.9. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ihraççıya karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi:**

Yoktur.

**14.9.1. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların yönetim kurulunda veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi:**

Yoktur.

**14.9.2. İhraççının çıkardığı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların sahip olduğu sermaye piyasası**

araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

## 15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

**15.1. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler:**

31 Aralık 2025 tarihinde sona eren döneme ait üst düzey yöneticilerine sağlanan faydalar 37.317.482 TL olup tamamı ücret ve benzeri faydalardan oluşmaktadır. (2024: 25.786.283 TL, 2023: 15.258.726 TL)

**15.2. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için ihraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:**

Yoktur.

## 16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

**16.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler:**

Adı Soyadı	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Mehmet AHKEMOĞLU	Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Komite Üyeliği	3 Yıl / 1 Yıl
Harun Hanne MORENO	Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği, Genel Müdür	3 Yıl / 1 Yıl
Ümit Nuri YILDIZ	Yönetim Kurulu Üyeliği ve Komite Üyeliği	3 Yıl / 1 Yıl
Alpaslan SERPEN	Yönetim Kurulu Üyeliği ve Komite Üyeliği	3 Yıl / 1 Yıl
Bedriye Banu KÖKER	Yönetim Kurulu Üyeliği ve Komite Üyeliği	3 Yıl / 1 Yıl
Neslihan TONBUL	Yönetim Kurulu Üyeliği ve Komite Üyeliği	3 Yıl / 1 Yıl
Nergis Ayvaz BUMEDİAN	Yönetim Kurulu Üyeliği	3 Yıl / 1 Yıl
Ayhan ARI	Genel Müdür	Süresiz

**16.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibariyle ihraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona**

**erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade:**

Yoktur.

### **16.3. İhraççının denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları:**

İhraççı, yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarını daha sağlıklı yerine getirmesi amacıyla, SPK'nın yürürlükteki mevzuatına uygun olarak, Yönetim Kurulu'na bağlı olarak çalışmak üzere, Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitelerini oluşturmuştur.

#### **Denetim Komitesi:**

Denetimden Sorumlu Komite, kamuya açıklanacak yıllık ve ara mali tabloların Şirket'in izlediği muhasebe ilkelerine, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin olarak sorumlu yöneticiler ve bağımsız denetçilerin görüşlerini alır; kendi değerlendirmeleri ile birlikte Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir. Komite ayrıca, Şirket tarafından yasal otoriteler ve kamuya sunulan diğer ilgili raporları ve finansal bilgileri gözden geçirir.

Bağımsız denetim firmasının seçimi, denetim sözleşmelerinin hazırlanması, bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim firmasının çalışmaları Komite'nin gözetiminde gerçekleştirilir. Komite, bağımsız denetim firmasının Şirket'in muhasebe politikaları, alternatif uygulama ve kamuya açıklama seçenekleri, bunların muhtemel sonuçları ve önemli yazışmalar hakkında Komite'ye yazılı bildirim yükümlülüğünü takip eder.

Komite, iç denetim fonksiyonunun faaliyetlerini, organizasyonel yapısını, niteliğini, sorumluluklarını, bütçesini ve insan kaynağını gözden geçirir; iç kontrol sistemine ilişkin görüş ve önerilerini Yönetim Kurulu'na iletir. Ayrıca, iç ve bağımsız denetimin yeterli ve şeffaf şekilde yürütülmesi için gerekli tedbirleri alır.

Komite, iç denetim yöneticisi ile karşılaşılan önemli zorlukları, yönetim ile görüş farklılıklarını ve kapsam kısıtlamalarını periyodik olarak değerlendirir. Şirket'in muhasebe, iç kontrol sistemi ve bağımsız denetimi ile ilgili şikâyetlerin incelenmesi ve sonuçlandırılması ile çalışan bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesine ilişkin yöntem ve kriterleri belirler.

<b>Adı Soyadı</b>	<b>Görevi</b>	<b>Bağımsızlık Durumu</b>
Bedriye Banu KÖKER	Başkan	Bağımsız
Neslihan TONBUL	Üye	Bağımsız

#### **Kurumsal Yönetim Komitesi:**

Kurumsal Yönetim Komitesi, şirkette kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder ve yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur. Pay sahipleri ile ilişkiler biriminin çalışmalarını gözetir.

Aday gösterme komitesi ve ücret komitesinin görevlerinin kurumsal yönetim komitesi tarafından yerine getirilmesine karar verilmiştir.

Adı Soyadı	Görevi	Bağımsızlık Durumu
Bedriye Banu KÖKER	Başkan	Bağımsız
Mehmet AHKEMOĞLU	Üye	Bağımsız Değil
Alpaslan SERPEN	Üye	Bağımsız Değil
Metin FRANKO	Üye	Bağımsız Değil

#### **Riskin Erken Saptanması Komitesi:**

Riskin Erken Saptanması Komitesi, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapar.

Risk yönetim sistemlerini düzenli olarak gözden geçirir. Yönetim Kurulu'na her iki ayda bir vereceği raporda durumu değerlendirir, varsa tehlikelere işaret eder ve alınması gereken önlemleri gösterir. Bu rapor ayrıca denetçiye de gönderilir.

Adı Soyadı	Görevi	Bağımsızlık Durumu
Bedriye Banu KÖKER	Başkan	Bağımsız
Ümit Nuri YILDIZ	Üye	Bağımsız Değil
Mehmet AHKEMOĞLU	Üye	Bağımsız Değil
Alpaslan SERPEN	Üye	Bağımsız Değil

#### **16.4. İhraççının Kurulun kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama:**

İhraççı, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" çerçevesinde belirlenen gruplardan 1. grupta bulunmaktadır. Aynı tebliğ çerçevesinde gerekli Esas Sözleşme değişikliklerini, yönetim kurulu yapılanmasını ve komitelerin oluşturulmasını gerçekleştirmiştir.

İhraççı Kurumsal Yönetim Tebliğinde uygulanması zorunlu tutulan ilkelerin tamamına uyum sağlamıştır. Uygulanması zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkelerinin büyük bölümüne uyulmuş olup, uyulamayanlar ise faaliyet raporunda; Kurumsal Yönetim Uyum Raporu, Kurumsal Yönetim Bilgi Formu ve raporun diğer ilgili bölümlerinde açıklanmıştır. Kurumsal Yönetim Komitesi çalışmalarına devam etmektedir.

İhraççının Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu [www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)'de yer almaktadır.

#### **16.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan ihraççının pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi:**

Şirket bünyesinde, Yatırımcı İlişkileri Bölümü oluşturulmuştur. Bölüm; pay sahiplerinden gelen bilgi taleplerinin karşılanması, şirket ile yatırımcılar arasındaki iletişimin yürütülmesi, kamuyu aydınlatma süreçlerine destek olunması, genel kurul ve kurumsal yönetim süreçleri kapsamında gerekli bilgilendirme ve koordinasyon faaliyetlerinin yerine getirilmesi görevlerini yürütmektedir.

Adı Soyadı	Ünvanı	Öğrenim Durumu	Sahip Olduğu Sermaye Piyasası Lisansları	Adresi	E-posta	Telefon	Faks
Metin FRANKO	Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi	Yüksek Lisans	Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı, Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı ve Türev Araçlar Lisansı	Muallim Naci Cad. No : 69 34347 Ortaköy Beşiktaş / İSTANBUL	metin.franko@alarko.com.tr	(0212) 310 34 14	(0212) 261 84 31

## 17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

**17.1. İzahnamede yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibariyle personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibariyle personelin dağılımı hakkında açıklama:**

Şirket'in finansal tablo dönemleri itibarıyla personel sayısı aşağıda yer almaktadır.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025
Personel Sayısı	20	18	20

Şirket'in personel sayısı işbu İzahname tarihi itibarıyla 20 kişidir.

Söz konusu Şirket personeli İstanbul ve Muğla illerinde görev almaktadır.

### 17.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

**17.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:**

Yoktur.

**17.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:**

Yoktur.

**17.2.3. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:**

Yoktur.

## 18. ANA PAY SAHİPLERİ

**18.1. İhraççının bilgisi dahilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibariyle sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade:**

Alarko GYO'nun ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

<b>Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi</b>				
<b>Ortağın; Ticaret Ünvanı/ Adı Soyadı</b>	<b>Sermaye Tutarı / Oy Hakkı</b>			
	<b>Alarko GYO'nun 28.04.2026 Tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı</b>		<b>İzahname Tarihi İtibarıyla</b>	
	<b>(TL)</b>	<b>(%)</b>	<b>(TL)</b>	<b>(%)</b>
Alarko Holding	434.759.313	21,43	434.759.313	21,43
Alsim	705.603.216	34,78	705.603.216	34,78
Halka Açık	887.189.471	43,74	887.189.471	43,74
Alarko Fenni	657.232	0,03	657.232	0,03
Attaş Alarko	195.384	0,01	195.384	0,01
Alen Alarko Enerji	195.384	0,01	195.384	0,01
<b>Toplam</b>	<b>2.028.600.000</b>	<b>100,00</b>	<b>2.028.600.000</b>	<b>100,00</b>

Alarko GYO'nun doğrudan ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

<b>Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi</b>					
<b>Ortağın; Ticaret Ünvanı/ Adı Soyadı</b>	<b>Pay Grubu</b>	<b>Hisse ve Oy Adedi / Oy Hakkı</b>			
		<b>Alarko GYO'nun 28.04.2026 Tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı</b>		<b>İzahname Tarihi İtibarıyla</b>	
		<b>(Adedi)</b>	<b>(%)</b>	<b>(Adedi)</b>	<b>(%)</b>
Alarko Holding	A	16.467.000	21,43	16.467.000	21,43
	C	43.459.464.320		43.459.464.320	
Alsim	B	23.500.000	34,78	23.500.000	34,78
	C	70.536.821.602		70.536.821.602	
Halka Açık	C	88.718.947.057	43,74	88.718.947.057	43,74
Alarko Fenni	A	33.000	0,03	33.000	0,03
	C	65.690.221		65.690.221	
Attaş Alarko	C	19.538.400	0,01	19.538.400	0,01
Alen Alarko	C	19.538.400	0,01	19.538.400	0,01
<b>Toplam</b>		<b>202.860.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>202.860.000.000</b>	<b>100,00</b>

Alarko Holding'in doğrudan ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

<b>Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi (Alarko Holding)</b>					
<b>Ortağın; Ticaret Ünvanı/ Adı Soyadı</b>	<b>Pay Grubu</b>	<b>Hisse ve Oy Adedi / Oy Hakkı</b>			
		<b>Alarko GYO'nun 28.04.2026 Tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı</b>		<b>İzahname Tarihi İtibarıyla</b>	
		<b>(Adedi)</b>	<b>(%)</b>	<b>(Adedi)</b>	<b>(%)</b>
İzzet Garib	--	7.692.124.542	18,45	7.692.124.542	18,45
Leyla Alaton	--	6.425.156.042	15,41	6.425.156.042	15,41
Vedat Aksel Alaton	--	6.207.656.051	14,89	6.207.656.051	14,89
Dalia Garib	--	5.672.800.865	13,60	5.672.800.865	13,60
Alhan Holding A.Ş.	--	869.999.981	2,09	869.999.981	2,09
Destek Vakfı	--	319.580.787	0,77	319.580.787	0,77
Diğer	--	14.512.681.732	34,80	14.512.681.732	34,80
<b>Toplam</b>		<b>41.700.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>41.700.000.000</b>	<b>100,00</b>

Alarko Holding'in sermayesinde imtiyazlı pay bulunmamaktadır.

Alsım'in doğrudan ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

<b>Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi (Alsım)</b>					
<b>Ortağın; Ticaret Ünvanı/ Adı Soyadı</b>	<b>Pay Grubu</b>	<b>Hisse ve Oy Adedi / Oy Hakkı</b>			
		<b>Alarko GYO'nun 28.04.2026 Tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı</b>		<b>İzahname Tarihi İtibarıyla</b>	
		<b>(Adedi)</b>	<b>(%)</b>	<b>(Adedi)</b>	<b>(%)</b>
Alarko Holding	A	398.509.023.240	99,91	398.509.023.240	99,91
Aldem Alarko	A	320.625.915	0,08	320.625.915	0,08
Attaş Alarko	A	42.146.730	0,01	42.146.730	0,01
Alarko Tarım	A	1.982.509	--	1.982.509	--
Alarko GYO	A	1.245.128	--	1.245.128	--
<b>Toplam</b>		<b>398.875.023.522</b>	<b>100,00</b>	<b>398.875.023.522</b>	<b>100,00</b>

Alarko GYO'nun dolaylı ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

<b>Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi</b>					
<b>Ortağın; Ticaret Ünvanı/ Adı Soyadı</b>	<b>Pay Grubu</b>	<b>Sermaye Payı / Oy Hakkı</b>			
		<b>Alarko GYO'nun 28.04.2026 Tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı</b>		<b>İzahname Tarihi İtibarıyla</b>	
		<b>(Adedi)</b>	<b>(%)</b>	<b>(Adedi)</b>	<b>(%)</b>
İzzet Garih	A, B, C	21.054.830.872	10,38%	21.054.830.872	10,38%
Leyla Alaton	A, B, C	17.586.893.329	8,67%	17.586.893.329	8,67%
Vedat Aksel Alaton	A, B, C	16.991.553.836	8,38%	16.991.553.836	8,38%
Dalia Garih	A, B, C	15.527.551.866	7,65%	15.527.551.866	7,65%
Alhan Holding A.Ş.	A, B, C	2.381.358.019	1,17%	2.381.358.019	1,17%
Destek Vakfı	A, B, C	874.754.352	0,43%	874.754.352	0,43%
Alsım Alarko	B, C	762	0,00%	762	0,00%
Alarko GYO	C	23	0,00%	23	0,00%
Halka Açık	C	128.443.056.941	63,32%	128.443.056.941	63,32%
<b>Toplam</b>		<b>202.860.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>202.860.000.000</b>	<b>100,00</b>

**18.2. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade:**

Alarko GYO esas sözleşmesinin 7. maddesi uyarınca; Alarko GYO'nun sermayesini temsil eden paylar A, B ve C olmak üzere 3 gruba ayrılmış olup A ve B grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır.

Alarko GYO esas sözleşmesinin 7. maddesi uyarınca; A grubu paylar Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde 4 aday; B grubu paylar ise Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde 3 aday gösterme hakkına sahiptirler. Yönetim Kuruluna aday gösterme imtiyazı dışında imtiyaz taşıyan pay ihraç edilemez.

**18.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:**

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim Kurulu Üyesi Aday Gösterme İmtiyazı. 16.500.000 adet A grubu imtiyazlı payların 16.467.000 adedi Alarko Holding'e, 33.000 adedi halka açık hisselerine aittir.	0.01	165.000	0,01
B	Nama	Yönetim Kurulu Üyesi Aday Gösterme İmtiyazı. 23.500.000 adet B grubu nama yazılı payların tamamı ise Alsim Alarko'ya aittir.	0.01	235.000	0,01
C	Hamiline	202.820.000.000 adet C grubu payların 43.459.464.320 adedi Alarko Holding'e, 70.536.821.602 adedi Alsim Alarko'ya, 88.718.947.057 adedi halka açık hisselerine, 65.690.221 adedi Alarko Fenni'ye, 19.538.400 adedi Attaş Alarko'ya ve 19.538.400 adedi Alen Alarko'ya aittir. C grubu pay sahiplerine tanınmış herhangi bir imtiyaz yoktur.	0.01	2.028.200.000	99,98
<b>Toplam</b>				<b>2.028.600.000</b>	<b>100</b>

**18.4. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret ünvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler:**

İhraççının yönetim hakimiyetine sahip tek bir ortak ya da kişi bulunmamaktır. Yönetimde söz şirketler şu şekildedir:

<b>Ticaret Ünvanı</b>	<b>Pay Grubu</b>	<b>Kontrolün Kaynağı</b>	<b>Pay Tutarı</b>	<b>Pay Oranı (%)</b>
Alarko Holding	A ve C	Pay Sahipliği	434.759.313	21,43
Alsim	B ve C	Pay Sahipliği	705.603.216	34,78
Halka Açık	C	Pay Sahipliği	887.189.471	43,74
Alarko Fenni	A ve C	Pay Sahipliği	657.232	0,03
Attaş Alarko	C	Pay Sahipliği	195.384	0,01
Alen Alarko Enerji	C	Pay Sahipliği	195.384	0,01
<b>Toplam</b>			<b>2.028.600.000</b>	<b>100,00</b>

Şirket gerek tüm anonim şirketler gibi Türk Ticaret Kanunu, gerekse hisseleri BİST’te işlem görmesi nedeniyle SPK hükümlerine tabi olarak faaliyetine devam etmektedir.

Gerek TTK gerekse SPK doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip ortaklar ya da ihraççıyı kontrol edenlerin bu gücü kötüye kullanılmasını engellemeye yönelik hükümler içermektedir. Şirket doğal olarak aşağıda değinilecek bu hükümlere uygun olarak faaliyetini sürdürmektedir. (6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, bu gücün kötüye kullanımını engellemek amacıyla birbirini tamamlayan, oldukça sıkı koruma mekanizmaları ve denetim araçları öngörmüştür.)

Yukarıda da belirtildiği gibi, TTK, yapısal olarak tüm anonim şirketleri kapsar ve dürüstlük kuralı ile azınlık haklarının korunması felsefesine dayanır.

- **Şirkete Borçlanma Yasağı (Madde 358):** Hakim ortakların şirketin kasasını kişisel bir banka gibi kullanmasını engellemek için getirilmiştir. Pay sahipleri, sermaye taahhüdünden doğan vadesi gelmiş borçlarını ifa etmedikçe ve şirketin serbest yedek akçelerle birlikte kârı, geçmiş yıl zararlarını karşılayacak düzeyde olmadıkça şirkete borçlanamazlar.
- **Özen ve Bağlılık Yükümlülüğü ile Rekabet Yasağı:** Yönetim kurulu üyeleri, şirketin çıkarlarını gözetmekle yükümlüdür. Genel kuruldan izin almadıkça şirketle kendisi veya başkası adına işlem yapamaz ve şirketle rekabet eden bir faaliyette bulunamazlar.
- **Azınlık Haklarının Güçlendirilmesi:** Şirket sermayesinin en az %10’unu (halka açık şirketlerde %5’ini) oluşturan azınlık pay sahiplerine şu kritik haklar tanınmıştır:
  - **Özel Denetçi İsteme Hakkı:** Genel kurulda netleşmeyen şüpheli bir konunun incelenmesi için mahkemeden bağımsız bir özel denetçi atanması talep edilebilir.
  - **Haklı Sebep Fesih Davası:** Yönetim hakimiyetinin sürekli ve ağır şekilde kötüye kullanılması durumunda, azınlık mahkemeden şirketin feshini veya paylarının adil bedelle satın alınarak çıkarılmasını isteyebilir.
  - **Finansal Tabloların Müzakeresini Erteleme:** Azınlığın talebiyle genel kurul toplantısı bir ay sonraya ertelenir, böylece yönetimin hazırladığı hesapları incelemek için zaman kazanılır.

- **Hakkaniyet İlkesi ve Genel Kurul Kararlarının İptali (Madde 445):** Hakim ortakların, sırf azınlığa zarar vermek veya onlara ait kâr payını gasp etmek amacıyla genel kurulda aldıkları kararlar (örneğin haklı bir sebep yokken kârın dağıtılmayıp yedek akçeye ayrılması), dürüstlük kuralına aykırılık gerekçesiyle mahkemede iptal ettirilebilir.
- **Sorumluluk Davaları:** Kanun veya esas sözleşmeden doğan yükümlülüklerini ihlal eden yöneticilere karşı, şirketin veya ortakların uğradığı zararın tazmini için tazminat davası açılabilir.

Halka açık şirketlerde ortak sayısı çok daha fazla ve yönetim ile mülkiyet birbirinden kopuk olduğundan, SPK düzenlemeleri çok daha katı ve proaktiftir.

- **İlişkili Taraf İşlemlerinin Denetlenmesi:** Hakim ortakların veya yöneticilerin, kendilerine ait başka şirketlerle (ilişkili taraflarla) piyasa fiyatının altında veya üstünde mal/hizmet alım-satımı yaparak şirketin içini boşaltması engellenir. Bu tür önemli işlemler için bağımsız değerlendirme raporu alınması ve yönetim kurulundaki bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı zorunludur.
- **Örtülü Kazanç Aktarımı Yasağı (Madde 21):** Halka açık ortaklıkların; ilişkili taraflarla emsallerine (piyasa şartlarına) aykırı işlemler yaparak kârlarını veya varlıklarını azaltmaları kesin olarak yasaklanmıştır. SPK, bu durumu tespit ettiğinde aktarılan tutarın faiziyle şirkete iadesini ister; ayrıca bu durum "**Güveni Kötüye Kullanma**" suçunu oluşturur.
- **Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri:** SPK, halka açık şirketlerin yönetim kurullarında hiçbir grubun veya hakim ortağın etkisi altında kalmayacak, tamamen tarafsız davranacak "**Bağımsız Üyeler**" bulunmasını zorunlu kılar (genellikle kurulun en az üçte biri). Ayrıca denetim, risk ve kurumsal yönetim komitelerinin başkanları bu bağımsız üyelerden seçilir.
- **Kamuyu Aydınlatma Yükümlülüğü:** İçsel bilgilere (şirketin hisse değerini etkileyebilecek her türlü gelişme) sahip olan yöneticiler ve hakim ortaklar, bu bilgileri Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) üzerinden şeffafla açıklamak zorundadır. Bilgi asimetrisi yaratılarak küçük yatırımcının zarara uğratılması engellenir.
- **Piyasa Dolandırıcılığı (Manipülasyon) ve İçsel Bilgilerin Ticareti (Insider Trading) Yasağı:** Yönetim gücünü veya içeriden aldıkları gizli bilgileri kullanarak borsa payları üzerinde yapay fiyat oluşturan veya haksız kazanç sağlayan hakim ortak ve yöneticilere ağır hapis ve adli para cezaları uygulanır.

Türk hukuk sistemi, yönetim hakimiyetinin mutlak bir güç olmadığını kabul eder. **TTK**, daha çok pay sahiplerinin hakları ve mahkeme yoluyla geriye dönük koruma (iptal, fesih, sorumluluk) üzerine odaklanırken; **SPKn ve SPK düzenlemeleri**, şeffaflık, bağımsız denetim, kurumsal yönetim ilkeleri ve cezai yaptırımlarla gücün kötüye kullanılmasını **işlem gerçekleşmeden önce engellemeyi** amaçlayan proaktif bir kalkan oluşturur.

Kurumsal yönetim (Corporate Governance), yönetim hakimiyetine sahip ortakların ve yöneticilerin yetkilerini adil, şeffaf, hesap verebilir ve sorumlu bir şekilde kullanmalarını sağlayan, sistemin "omurgasını" oluşturan bir yönetim felsefesidir.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1), bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için halka açık şirketlere çok somut kurallar ve zorunlu mekanizmalar dayatır. Kurumsal yönetimin bu gücü nasıl törpülediğini ve denetim altına aldığını 4 temel başlıkta detaylandırabiliriz:

## 1. Yönetim Kurulunda "Bağımsızlık" Filtresi

Yönetim hakimiyetini elinde bulunduran çoğunluk ortakları, doğal olarak yönetim kuruluna kendi istedikleri isimleri seçebilirler. Kurumsal yönetim ilkeleri, bu mutlak gücü kırmak için **\*\*Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği\*\*** müessesesini getirmiştir.

Asgari Sayı Zorunluluğu: Halka açık şirketlerde yönetim kurulu üye sayısının **\*\*en az üçte birinin\*\*** (ve her halükarda en az 2 üyenin) "bağımsız üye" olması zorunludur.

Katı Bağımsızlık Kriterleri: Bir üyenin bağımsız sayılabilmesi için; kendisinin veya yakınlarının şirkette, hakim ortakların diğer şirketlerinde son 5 yılda yöneticilik yapmamış olması, sermaye ilişkisinin bulunmaması ve buralardan danışmanlık gibi bir gelir elde etmiyor olması gerekir.

Veto ve Karar Gücü: İlişkili taraf işlemleri (hakim ortağın kendi şirketleriyle yaptığı ticaret) veya üçüncü kişiler lehine teminat verilmesi gibi kritik kararlarda **\*\*bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı\*\*** aranır. Eğer bağımsız üyeler onay vermezse, durum KAP'ta gerekçeleriyle yayımlanır ve karar ancak genel kurulun onayına sunulur. Bu, gizli kapaklı operasyonları tamamen engeller.

## 2. Komitelerin Kurulması ve Rolü

Yönetim kurulunun altında, başkanları mutlaka bağımsız üyelerden oluşan uzman komiteler kurulur. Bu komiteler, yöneticilerin kendi konfor alanlarını veya hakim ortakların çıkarlarını korumalarını zorlaştırır.

Denetim Komitesi: Tamamı bağımsız üyelerden oluşur. Şirketin iç denetim sisteminin işleyişini, bağımsız dış denetim firmasının seçilmesini ve finansal tabloların gerçeği yansıtmadığını inceler. Yöneticilerin hesaplarda usulsüzlük yapmasının önündeki en büyük engeldir.

Kurumsal Yönetim Komitesi: Şirkette kurumsal yönetim ilkelerine ne kadar uyulduğunu denetler. En kritik görevi, Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün doğrudan bu komiteye bağlı çalışmasıdır. Böylece küçük yatırımcıların şikayet ve talepleri, yöneticilerin sansürüne uğramadan doğrudan yönetim kuruluna ulaşır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi: Şirketin geleceğini tehlikeye atabilecek finansal, operasyonel veya hukuki riskleri önceden belirler. Yönetimin veya hakim ortağın, şirketi aşırı riskli maceralara sürüklemesini engeller.

Aday Gösterme ve Ücret Komiteleri: Yöneticilere verilecek maaş, prim ve huzur hakkı gibi maddi menfaatlerin kriterlerini belirler. Yöneticilerin veya hakim ortakların, "kendilerine fahiş maaşlar ve primler bağlayarak" şirket kaynaklarını örtülü bir şekilde kendi üzerlerine transfer etmelerine set çeker.

### **3. Menfaat Sahiplerine Karşı Eşitlik ve Adil Davranış**

Kurumsal yönetim, şirketi sadece çoğunluk ortaklarının değil, azınlık ortakların, çalışanların, alacaklıların ve tedarikçilerin ortak bir varlığı olarak görür.

Oy Hakkında İmtiyazların Sınırlandırılması: Çoğu şirkette hakim ortaklar, "A Grubu hisselerine 5 oy hakkı" gibi imtiyazlarla yönetimi ellerinde tutarlar. Kurumsal yönetim ilkeleri, bu imtiyazların kötüye kullanılmasını engellemek için, şirketin esas sözleşme değişiklikleri, birleşme, bölünme veya mal varlığı satışı gibi hayati kararlarda imtiyazlı oyların etkisini sınırlayacak düzenlemeler öngörür.

Bilgi Alma Hakkının Eşitliği: Yönetim veya hakim ortaklar, şirketin gidişatına dair bir bilgiye küçük yatırımcıdan önce veya daha detaylı erişemez. Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) ve şirketin internet sitesindeki yatırımcı ilişkileri sayfası aracılığıyla, herkesin aynı anda ve eşit düzeyde bilgiye ulaşması yasal bir zorunluluktur.

### **4. “Uyum Raporlaması” ve Hesap Verilebilirlik**

Halka açık şirketler, her yıl finansal tablolarıyla birlikte Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) yayımlamak zorundadır.

Bu raporlarda şirket, SPK'nın kurumsal yönetim ilkelerine uyup uymadığını, uymadıysa "neden uymadığını" (Comply or Explain - Uy ya da Açıkla prensibi) ve bu durumun yol açabileceği çıkar çatışmalarını dürüstçe beyan etmekle yükümlüdür. Bu şeffaflık, sermaye piyasalarında o şirketin "yönetim risk primini" belirler; kurumsal yönetimi zayıf olan ve gücün kötüye kullanılması riski barındıran şirketlerin hisse değerleri piyasada cezalandırılır.

Özetle Kurumsal Yönetim;

Yönetim gücünü elinde bulunduranların önüne bağımsız üyelerden bir kalkan koyar, aldıkları kararları komiteler vasıtasıyla filtreler ve tüm süreci KAP üzerinden kamuoyunun denetimine açarak gücün keyfi ve kötüye kullanımını yapısal olarak engeller.

Şirket gerek TTK gerekse SPK hükümleri kapsamında bağımsız denetim yaptırma zorunluluğu kapsamındadır. Bağımsız denetim yaptırma zorunluluğunun, gücün kötüye kullanılmasını engellemede önemli bir rol üstlenir. Bağımsız denetimin rolünü şu şekilde kısaca özetleyebiliriz

- Bilgi Asimetrisini Bitirme: Yöneticilerin şirketin gerçek finansal durumunu, zararlarını veya batık yatırımlarını makyajlayarak yatırımcılardan gizlemesini önler.
- Varlık Transferlerini İfşa Etme: Hakim ortakların şirket aleyhine yaptığı haksız ticari işlemleri satır satır inceler ve raporlayarak yönetimi ifşa eder.
- Hukuki Geçerlilik: Bağımsız denetimden geçmemiş finansal tablolar hukuken "yok" sayılır. Bu denetim olmadan yönetim, kâr dağıtımını veya sermaye artırımını gibi hiçbir hayati kararı alamaz.

Sonuç olarak, bağımsız denetim mekanizmaları, şeffaflık ve dış kontrol sağlayarak suiistimalleri daha planlama aşamasındayken durduran proaktif bir sistem oluşturur.

Şirket Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünde faaliyetine devam etmektedir. GYO'ların kuruluş, işleyiş ve denetim esasları ağırlıklı olarak Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından belirlenir. 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu: GYO'ların hukuki dayanağını oluşturan temel kanundur. Yine SPK tarafından yayınlanmış olan

III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği GYO'ların kuruluşu, halka arz süreci, portföy sınırlamaları, yönetim ilkeleri ve değerlendirme şartları gibi tüm operasyonel detaylarını düzenlemektedir.

Tebliği 22'nci maddesi yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamaları düzenler.

Kısaca Aşağıdaki şekilde özetlenebilir.

#### **Yatırım Faaliyetleri (Madde 22)**

- Ortaklıklar gayrimenkul alım-satımı, kiralama ve geliştirme yapabilir.
- Portföye alınacak yapılarda yapı kullanma izni ve kat mülkiyeti şartı aranır.
- İpotekli veya takyidatlı gayrimenkuller portföye dahil edilemez.
- Hasılat paylaşımı ve kat karşılığı projeler yapılabilir, teminat şartı vardır.
- Projeler için gerekli izinlerin ve belgelerin tam olması gerekir.
- İpotekli arsalar için ipotek bedeli sınırlamaları vardır.
- Gayrimenkuller üzerinde intifa, üst hakkı, devre mülk irtifakı tesis edilebilir.
- Yurt dışındaki gayrimenkullere yatırım yapılabilir.
- Sermaye piyasası araçları sınırlı şekilde kullanılabilir (ödünç verme, repo vb.).
- Hiçbir şirkette %5'ten fazla sermaye veya oy hakkı bulundurulamaz.
- Altın, kıymetli madenler ve emtialara yatırım yapılamaz.
- Açığa satış, kredili işlem ve türev araçlarla spekülatif işlem yasaktır.
- Komisyon ve giderler varlık değerinin %3'ünü aşamaz.
- Altyapı yatırımları için özel şartlar (fizibilite, izinler, kamu yararı, uzun vadeli nakit akımı) aranır.

Tebliği 23'üncü maddesi GYO'ların yapamayacakları işleri düzenler.

Kısaca Aşağıdaki şekilde özetlenebilir.

### **Yapamayacakları İşler (Madde 23)**

- Mevduat veya katılım fonu toplayamazlar.
- Ticari, sınai veya zirai faaliyet yapamazlar.
- İnşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel/ekipman edinemezler.
- Gayrimenkulleri ticari maksatla işletemezler (otel, AVM, hastane vb.).
- Başka kişi/kuruluşlara proje geliştirme ve kontrol hizmeti veremezler (istisna: kamu projeleri).
- Kredi veremezler.
- İlişkili taraflara borç veremezler (istisna: %100 bağlı ortaklık).
- Belgesiz veya piyasa rayicinden farklı harcama/komisyona ödeyemezler.
- Sürekli kısa vadeli gayrimenkul alım satımını yapamazlar.

### **Tebliğ 24'üncü maddesi GYO'ların tabi olacağı portföy sınırlamalarını düzenler.**

Kısaca Aşağıdaki şekilde özetlenebilir.

### **Portföy Sınırlamaları (Madde 24)**

- Gayrimenkul ve ilgili varlıklara en az %51 yatırım zorunluluğu (altyapı odaklılarda %75).
- Mevduat ve sermaye piyasası araçlarına yatırım oranı sınırlıdır (%10–%49 arası).
- Beş yıl içinde proje geliştirilmemiş arsa/araziler toplam aktifin %20'sini aşamaz.
- Asgari yatırım oranı sağlanamazsa Kurul tarafından süre verilir; süre sonunda sağlanmazsa ortaklık sona erer.
- Yabancı gayrimenkul ve yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım oranı en fazla %49'dur.

Tebliğ 25 ile 33'üncü maddeleri arasında da "Ortaklık portföyünün yönetimi", "Tapuya şerhi zorunlu sözleşmeler", "İşletme hizmeti", "İştirak", "Sigorta mecburiyeti", "İpotek, rehin ve sınırlı aynı hak tesisi", "Borçlanma sınırı İnşaat hizmetleri", "Adi ortaklık oluşturmak" alanlarındaki sınırlamalar düzenlenmiştir.

Ana hatları ile bu maddelerde yer alan düzenlemeler aşağıda yer almaktadır.

### **Ortaklık Portföyü Yönetimi**

- Ortaklıklar portföylerini kendi personeliyle yönetir, ancak proje geliştirme ve danışmanlık hizmetlerini dışarıdan alabilir.

- Portföy yönetimi için lisanslı portföy yöneticisi istihdamı veya portföy yönetim şirketlerinden hizmet alınması gerekebilir.
- Sermaye piyasası araçları Takasbank'ta saklanır.

### **Tapuya Şerh Zorunluluğu**

- Ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin tapuya şerhi zorunludur.
- Bazı kamu kurumlarıyla yapılan sözleşmelerde şerh zorunluluğu yoktur.

### **İşletme Hizmetleri**

- Gayrimenkul ve altyapı yatırımlarına ilişkin işletme hizmetleri işletmeci şirketlerden alınır.
- Güvenlik, temizlik gibi temel hizmetler ortaklık veya işletmeci şirket aracılığıyla sağlanabilir.
- Reklam ve promosyon faaliyetleri temel hizmet kapsamındadır.

### **İştirak Kuralları**

- Ortaklıklar yalnızca belirli türdeki şirketlere (işletmeci, GYO, yap-işlet-devret vb.) iştirak edebilir.
- İştirak yatırımları aktif toplamının %10'unu aşamaz.

### **Sigorta Mecburiyeti**

- Gayrimenkuller ve projeler sigortalanmak zorundadır (arsa, arazi ve henüz başlamamış projeler hariç).

### **İpotek ve Rehin**

- Projeler için teminat olarak ipotek veya sınırlı ayni hak tesis edilebilir.
- Portföydeki varlıklar üçüncü kişiler lehine ipotek edilemez.
- Bağlı ortaklıklar lehine ipotek ve teminat verilebilir.

### **Borçlanma Sınırı**

- Ortaklıklar öz sermayelerinin 5 katına kadar kredi kullanabilir.
- Borçlanma araçları ve gayrimenkul sertifikaları ihraç edebilirler.

### **İnşaat Hizmetleri**

- İnşaat işleri müteahhitlerce yapılmalı ve sözleşme yönetim kurulu tarafından onaylanmalıdır.
- İnşaat malzemeleri belirli koşullarla ortaklık tarafından temin edilebilir.

## Adi Ortaklık

- Ortaklıklar münhasıran bir proje için adi ortaklık kurabilir.
- Bu kapsamda inşaat işleri yine müteahhitlerce yapılmalıdır.

### 18.5. İhraççının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi:

Yoktur.

### 18.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri:

Yoktur.

## 19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

### 19.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibarıyla ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama:

Şirket ile ilişkili tarafları arasında yapılan işlemlere ilişkin ayrıntılı açıklamalar KAP'ta ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ve Şirket'in web adresinde ([www.alarkogyo.com.tr](http://www.alarkogyo.com.tr)) yayımlanan 31 Aralık 2023, 2024 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait bağımsız denetim raporlarının "İlişkili Taraf Açıklamaları" dipnotunda yer almaktadır.

İhraççının finansal tablo dönemleri itibarıyla ilişkili taraf kapsamında değerlendirilen şirketler ve kişiler ile ilişki düzeyleri aşağıdaki gibidir.

Şirket	İlişkinin Niteliği
Alarko Holding A.Ş.	Nihai ana ortak
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic A.Ş.	Ana ortak
Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	Nihai ana ortak tarafından kontrol edilen işletmeler
Alarko Enerji Üretim A.Ş.	Nihai ana ortak tarafından kontrol edilen işletmeler
Al-Riva Projesi Arazi Değ. Konut İnş. ve Tic. A.Ş.	Nihai ana ortak tarafından kontrol edilen işletmeler
Al-Riva Arazi Değ. Konut İnş. ve Tic. A.Ş.	Nihai ana ortak tarafından kontrol edilen işletmeler
Al-Riva Ar. Değ. Kon. İnş. Tur. Tes. Golf A.Ş.	Nihai ana ortak tarafından kontrol edilen işletmeler
Alarko Dijital Teknoloji Çözümleri A.Ş.	Nihai ana ortak tarafından kontrol edilen işletmeler
Alarko Konut Projeleri Geliştirme A.Ş.	Nihai ana ortak tarafından kontrol edilen işletmeler
Alarko Tarım San. ve Tic. A.Ş.	Nihai ana ortak tarafından kontrol edilen işletmeler
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	Nihai ana ortak tarafından kontrol edilen işletmeler

Şirket'in ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacakları aşağıda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025
Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	559.004.322	402.508.576	22.713.422
Eksi: Ertelemiş Gelirler	(1.299.551)	(775.894)	(10.315)
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	453.555	--	--
Alarko Konut Projeleri Geliştirme A.Ş.	--	4.702	--
Aldem Alarko Konut İnşaat Ticaret A.Ş.	--	34.656	--
Al-Riva Proje Arazi Değ. Konut İnş.Tic.A.Ş.	--	1.298	--
Al-Riva Arazi Değ.Konut İnş.ve Tic. A.Ş.	--	509	--
Al-Riva Ar. Değ. Kon. İnş. Tur. Tes. Golf A.Ş.	--	656	--
<b>Toplam</b>	<b>558.158.326</b>	<b>401.774.503</b>	<b>22.703.107</b>

Şirket'in kısa vadeli ilişkili taraflara ticari borçları aşağıda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025
Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	10.092.754	11.521.436	280.013.320
Eksi: Ertelemiş Gelirler	--	--	(52.362.446)
Alarko Holding A.Ş.	1.196.148	1.425.784	3.961.083
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic A.Ş.	364.743	771.901	--
Alarko Enerji Üretim A.Ş.	--	--	8.435.342
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	--	--	--
Alarko Tarım San.ve Tic.A.Ş.	--	12.351	--
Alarko Konut Projeleri Geliştirme A.Ş.	--	--	--
Aldem Alarko Konut İnşaat Ticaret A.Ş.	--	--	--
Alarko Dijital Teknoloji Çözümleri A.Ş.	--	1.154.301	1.553.141
Al-Riva Projesi Arazi Değ. Konut İnş.Tic.A.Ş.	--	--	816
Al-Riva Arazi Değ.Konut İnş.ve Tic. A.Ş.	--	--	--
Al-Riva Ar. Değ. Kon. İnş. Tur. Tes. Golf A.Ş.	--	--	--
<b>Toplam</b>	<b>11.653.645</b>	<b>14.885.773</b>	<b>241.601.256</b>

İlişkili taraflarla yapılan alışlar ve satışlar aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak – 31 Aralık 2023			
	Mal alışları	Hizmet alışları	Diğer alışlar	Diğer satışlar
Attaş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	32.415.461	66.720.550	1.399.557	524.463.342
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	74.593.901	--	--	5.799.059
Alarko Holding A.Ş.	23.677	1.960.900	7.485.931	--
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic. A.Ş.	--	3.189.647	--	--
<b>Toplam</b>	<b>107.033.039</b>	<b>71.871.097</b>	<b>8.885.488</b>	<b>530.262.401</b>

İlişkili Taraflarla Olan İşlemler	1 Ocak – 31 Aralık 2024			
	Mal Alışları	Hizmet Alışları	Diğer Alışlar	Satışlar
Attaş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	35.657.848	63.682.165	8.297.081	355.287.048
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	6.975.628	7.912	--	5.590.419
Alarko Holding A.Ş.	62.933	7.771.502	6.242.292	--
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic. A.Ş.	--	5.799.956	447.098	--
Alarko Dijital Teknoloji Çözümleri A.Ş.	--	961.917	--	--
Alarko Tarım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	--	1.989.734	--	--
<b>Toplam</b>	<b>42.696.409</b>	<b>80.213.186</b>	<b>14.986.471</b>	<b>360.877.467</b>

İlişkili Taraflarla Olan İşlemler	1 Ocak – 31 Aralık 2025			
	Mal Alışları	Hizmet Alışları	Diğer Alışlar	Satışlar
Ataş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	200.105.113	76.058.554	19.873.060	337.009.249
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	--	42.005.886	--	6.970.312
Alarko Holding A.Ş.	--	21.035.619	7.048.840	--
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic. A.Ş.	--	129.009	1.889	--
Alarko Dijital Teknoloji Çözümleri A.Ş.	--	6.017.440	--	--
<b>Toplam</b>	<b>200.105.113</b>	<b>145.246.508</b>	<b>26.923.789</b>	<b>343.979.561</b>

İlişkili taraflarla yapılan işlemler piyasa koşullarında gerçekleştirilmiştir.

31 Aralık 2023, 2024 ve 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kaynaklanan şüpheli alacaklar bulunmamaktadır.

31 Aralık 2023, 2024 ve 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara verilen teminat mektubu bulunmamaktadır.

31 Aralık 2023, 2024 ve 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara verilen kefalet bulunmamaktadır.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, ilişkili taraflardan almış olduğu kefalet bulunmamaktadır.

31 Aralık 2024 ve 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan almış olduğu kefaletler sırasıyla 5.335.922.624 TL ve 7.957.630.750 TL tutarındadır.

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

31 Aralık 2023, 2024 ve 2025 tarihleri itibarıyla Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri gibi üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarları sırasıyla 15.258.726 TL, 25.786.283 TL ve 37.317.482 TL'dir.

31 Aralık 2023, 2024 ve 2025 tarihleri itibarıyla, Alarko GYO'nun Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri gibi üst düzey yöneticilere Alarko GYO'dan kullanmış oldukları kredi bulunmamaktadır.

31 Aralık 2023, 2024 ve 2025 tarihleri itibarıyla, Alarko GYO'nun Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri gibi üst düzey yöneticilere borcu bulunmamaktadır.

## 19.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihracının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi:

Hasılat (TL)	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025
<i>Mal ve Hizmet Satışları</i>			
<i>Attaş Alarko Turistik Tes. A.Ş.</i>	524.463.342	355.287.048	337.009.249
<i>Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş</i>	5.799.059	5.590.419	6.970.312
<b>Toplam</b>	<b>530.262.401</b>	<b>360.877.467</b>	<b>343.979.561</b>
<b>Hasılat</b>	<b>618.867.810</b>	<b>484.409.921</b>	<b>554.616.277</b>
<b>İlişkili Taraflardan Gelirler / Hasılat</b>	<b>86%</b>	<b>74%</b>	<b>62%</b>

## 20. DİĞER BİLGİLER

### 20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in çıkarılmış sermayesi 2.028.600.000 TL olup birim pay değeri 0,01 TL olan 202.860.000.000 adet paydan oluşmaktadır.

Şirket'in sermayesini oluşturan 202.860.000.000 adet payın 40.000.000 adedi nama 202.820.000.000 adedi hamiline yazılıdır. 16.500.000 adet A grubu nama, 23.500.000 adedi B grubu nama ve 202.820.000.000 adedi C grubu hamilinedir.

### 20.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 10.000.000.000 TL olup herbiri 0,01 TL itibari değerde 1.000.000.000.000 paya bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından verilen kayıtlı sermaye tavan izni, 2026/2030 yılları (5 yıl) için geçerlidir.

### 20.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla sermayenin % 10'undan fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi:

Şirket'in finansal tablo dönemleri itibarıyla, MKK'dan alınan dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayıları aşağıda gösterilmektedir.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025
Dönem Başı	31.407.423,97	70.651.881,31	141.130.122,07
Dönem Sonu	70.651.881,31	141.130.122,07	141.190.150,52
Dönem Sonu İtibarıyla Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı (%)	48,76	48,7	48,72

İzahname tarihi itibarıyla fiili dolaşımdaki pay tutarı 886.883.682,83 TL olup, fiili dolaşımdaki pay oranı %43,72'dir.

Şirket'in sermayesinin tamamı nakden ödenmiş olup aynı olarak ödenen sermaye bulunmamaktadır.

**20.4. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi:**

Yoktur.

**20.6. Varanlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi:**

Yoktur.

**20.7. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi:**

Yoktur.

**20.8. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi:**

80.500.000 TL'si (tamamı) 2022 yılı kar payından karşılanmak üzere 64.400.000 TL'den 144.900.000 TL'ye yapılan sermaye artırımını 14 Haziran 2023 tarihinde tescil edilmiştir.

144.900.000 TL'si (tamamı) 2023 yılı kar payından karşılanmak üzere 144.900.000 TL'den 289.800.000 TL'ye yapılan sermaye artırımını 11 Eylül 2024 tarihinde tescil edilmiştir.

1.738.800.000 TL'si (tamamı) sermaye düzeltme farklarından sermayeye ilave edilerek karşılanmak üzere 289.800.000 TL'den 2.028.600.000 TL'ye yapılan sermaye artırımını 12 Ocak 2026 tarihinde tescil edilmiştir.

**20.9. İhraççının son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar:**

Yoktur.

**20.10. İhraççının mevcut durum itibariyle paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:**

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 çoğunluk hisseleri Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş.'ye ait olup, nihai ortak Alarko Holding A.Ş.'dir. İzahname tarihi itibarıyla, Şirket hisselerinin %43,72'si Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir.

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.

Sermayeyi oluşturan hisse senetleri A, B ve C grubu paylara ayrılmış olup A ve B grubu paylar nama, C grubu paylar hamiline yazılıdır. A ve B grubu paylar Borsa İstanbul'da işlem görmezken C grubu paylar ALGYO kodu ile Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görmektedir.

BİST'te işlem görenler dışında mevcut durumda İhraççının; ihraç ettiği, borsalarda işlem gören herhangi bir sermaye piyasası aracı veya bu hususlarla ilgili bir başvurusu bulunmamaktadır.

Sermaye artırımını yoluyla ihraç edilecek paylar C grubu ve hamiline yazılı olacaktır.

Yapılacak sermaye artırımında ihraç olunacak payların hamiline olması esastır. Yönetim Kurulu çeşitli gruplarda pay ihraç edebilir.

Ayrıca Yönetim Kurulu, itibari değerinin üzerinde pay çıkarılması, pay sahiplerinin yeni pay almak haklarının sınırlandırılması konularında kararlar alabilir.

**20.11. İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ihraççı halihazırda halka açık bir ortaklık ise ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:**

Yoktur.

**20.12. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:**

İhraççının Esas Sözleşmesi ve İç Yönergesine kurumsal internet sitesi [www.alarkogyo.com.tr](http://www.alarkogyo.com.tr)'dan veya Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun internet sitesi [www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)'den ulaşılabilir.

**20.13. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraççının amaç ve faaliyetleri:**

İhraççının amaç ve faaliyetleri Esas Sözleşme'nin "Şirketin Amacı, Faaliyet Konusu, Faaliyet Kapsamı, Faaliyet Yasakları ve Yatırım Sınırlamaları" başlıklı 4. maddesinde düzenlenmiştir.

Bu kapsamda İhraççı, Şirket Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere kurulmuş ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

Şirketin faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamaları, faaliyet kapsamı, faaliyet yasakları, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile aynı hakların tesisi ve tapu işlemleri hususlarında Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ile ilgili mevzuata uyulur.

#### **20.14. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:**

Yönetim kuruluna ve yönetim kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin esaslara Esas Sözleşme'nin; "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 11. maddesi, "Yönetim Kurulunun Toplantıları" başlıklı 12. maddesi, "Yönetim Kurulu Üyelerinin Ücreti" başlıklı 13. maddesi, "Şirketin İdaresi Ve Yönetim Kurulu Görev Bölümü" başlık 14. maddesi, "Şirketin Temsil Ve İlzamı" başlıklı 15. maddesi, "Yöneticilere İlişkin Yasaklar" başlıklı 19. maddesi, "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" başlıklı 37. maddesinde yer verilmiştir.

Şirket, Genel Kurul tarafından, Türk Ticaret Kanunu ile işbu Esas Sözleşme Hükümleri dairesinde en çok 3 yıl için seçilecek ve çoğunluğu icrada görevli olmayan 7 kişilik bir Yönetim Kurulu tarafından İdare ve temsil olunur.

Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Şirket esas sözleşmesi, Genel Kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya esas sözleşme ile Genel Kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda Yönetim Kurulu karar almaya yetkilidir.

Yönetim Kurulu üyelerinden 4 üye A grubu, 3 üye B grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından ve Genel Kurulca tayin olunur.

Yönetim Kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Genel Kurul tarafından seçilir. Yönetim Kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetime İlişkin Düzenlemelerine göre tespit edilir.

Yönetim Kurulu tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ve ilgili mevzuat uyarınca, Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için Yönetim Kurulu bünyesinde gerekli komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve kamuya açıklanır.

Yönetim Kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğu ile alır.

Yönetim kurulu düzenleyeceği bir iç yönerge ile, yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge şirketin yönetimini düzenler; bunun için gerekli olan görevleri tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler.

**20.15. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi:**

Şirketin sermayesini oluşturan payları A Grubu nama yazılı paylar, B Grubu nama yazılı paylar ve C Grubu hamiline yazılı paylar şeklinde 3 gruba ayrılmaktadır. Şirket esas sözleşmesinin “Payların Nev’i Devri ve Halka Arz” başlıklı 7. maddesi uyarınca; A grubu paylar Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde 4 aday; B grubu paylar ise Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde 3 aday gösterme imtiyazına sahiptirler. Pay gruplarının burada açıklanan “Yönetim Kurulu Üyesi Aday Gösterme” imtiyazından başka bir imtiyazı bulunmamaktadır.

İlgili 7. madde uyarınca; Yönetim Kuruluna aday gösterme imtiyazı dışında imtiyaz taşıyan pay ihraç edilemez. Sermaye artırımını yoluyla ihraç edilecek paylar C grubu ve hamiline yazılı olacaktır.

Yönetim Kurulu ayrıca, itibari değerinin üzerinde pay çıkarılması, pay sahiplerinin yeni pay almak haklarının sınırlandırılması konularında kararlar alabilir.

**20.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:**

Şirket esas sözleşmesinin “Payların Nev’i Devri ve Halka Arz” başlıklı 7. maddesi uyarınca; Yönetim Kuruluna aday gösterme imtiyazı dışında imtiyaz taşıyan pay ihraç edilemez. Nama yazılı payların devri herhangi bir kısıtlamaya tabi değildir. İmtiyazlı payların devri ise Sermaye Piyasası Kurulu’nun iznine tabidir.

**20.17. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:**

Şirket esas sözleşmesinin “Genel Kurul” başlıklı 20. maddesi, “Nisap” başlıklı 21. maddesi, “Oy Hakkı” başlıklı 22. maddesi, “Oy Kullanma Şekli” başlıklı 23. maddesi ve “Vekaleten Temsil” başlıklı 24. maddesi çerçevesinde;

Genel Kurullar, olağan veya olağanüstü olarak toplanır. Olağan Genel Kurul, Şirketin hesap senesinin sonundan itibaren üç ay içinde ve senede en az bir defa toplanır. Bu toplantıda, Türk Ticaret Kanunu’nun 409 uncu maddesinde yazılı hususlar ile Sermaye Piyasası Kanunu ve diğer mevzuat hükümleri gereğince görüşülmesi gereken konuların yanı sıra, pay sahipleri veya Yönetim Kurulu’nca iletilen konular incelenerek gerekli kararlar alınır.

Genel kurul, süresi dolmuş olsa bile, Yönetim Kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da, görevleri ile ilgili konular için, Genel Kurulu toplantıya çağırabilirler. Yönetim Kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkan bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi Genel Kurulu toplantıya çağırabilir. Türk Ticaret Kanunu'nun 411 ve 416 ncı maddesi hükümleri saklıdır.

Yönetim Kurulu, Genel Kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içeren, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından, asgari unsurları belirlenecek olan bir iç yönerge hazırlar ve Genel Kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir.

Olağanüstü Genel Kurullar, Şirket işlerinin icap ettirdiği hallerde ve zamanlarda, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri ve işbu Esas Sözleşmede yazılı

hükümlere göre toplanır ve gereken kararlar alınır. Olağanüstü Genel Kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Şirketin Genel Kurul toplantılarına katılım hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, Türk Ticaret Kanunu'nun 1527 inci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir.

Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin Genel Kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm Genel Kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

Genel Kurul toplantılarında Gümrük ve Ticaret Bakanlığı temsilcisi hazır bulunacaktır. Böyle bir temsilcinin hazır bulunmadığı Genel Kurul toplantılarında alınan kararlar hükümsüzdür.

Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili mevzuat hükümlerine tabidir.

Genel Kurul toplantılarında hissedarlar, hisse sahibi olan veya olmayan kimseler tarafından vekaleten temsil edilebilirler.

**20.18. İhraççının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:**

Yoktur.

**20.19. Payların devrine ilişkin esaslar:**

Şirket esas sözleşmesinin "Payların Nev'i Devri ve Halka Arz" başlıklı 7. maddesi uyarınca; Şirketin 2.028.600.000 TL'lik çıkarılmış sermayesini oluşturan 202.860.000.000 adet payın 40.000.000 adedi nama 202.820.000.000 adedi hamiline yazılıdır.

16.500.000 adet A grubu nama, 23.500.000 adedi B grubu nama ve 202.820.000.000 adedi C grubu hamilinedir. Nama yazılı payların devri herhangi bir kısıtlamaya tabi değildir.

İmtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir.

**20.20. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:**

Yoktur.

## 21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Şirket'in İŞ Bankası, İşbank AG, Vakıfbank ve Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası ile imzalamış olduğu orta ve kısa vadeli kredi sözleşmeleri bulunmaktadır. Şirket'in kullanmış olduğu söz konusu kredilere ilişkin kredi sözleşmelerinde yer alan ve yerine getirmekle yükümlü olduğu bir mali şart bulunmamaktadır.

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 Tarım ve 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 edilmektedir.

**Bodrum Hillside Hotel Projesi Mekanik İşler, Temin ve Yapım İşi Yüklenici Sözleşmesi:** İşveren Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile yüklenici Aktes Mühendislik Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında 03.11.2023 tarihinde Bodrum Hillside Hotel Projesi kapsamında Mekanik İşler, Temin ve Yapım İşi Yüklenici Sözleşmesi imzalanarak aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Sözleşmenin bedeli 192.628.948,97 TL'dir.

**Bodrum Hillside Hotel Projesi İnşai İşler, Güçlendirme, Alt Yapı ve Diğer Müteferrik İşler Temin ve Yapım İşi Yüklenici Sözleşmesi:** İşveren Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile yüklenici Sanat Yapı İnşaat A.Ş. arasında 18.10.2022 tarihinde Bodrum Hillside Hotel Projesi kapsamında İnşai İşler, Güçlendirme, Alt Yapı ve Diğer Müteferrik İşler Temin ve Yapım İşi Yüklenici Sözleşmesi imzalanarak aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Sözleşmenin bedeli 282.000.000,00 TL'dir.

**Bodrum Hillside Hotel Projesi Otel Binası İnce İşler Temin ve Yapım İşi Yüklenici Sözleşmesi:** İşveren Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile yüklenici More Kontrat Tasarım ve İnşaat A.Ş. arasında 15.08.2024 tarihinde Bodrum Hillside Hotel Projesi kapsamında Otel Binası İnce İşler Temin ve Yapım İşi Yüklenici Sözleşmesi imzalanarak aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Sözleşmenin bedeli 165.000.000,00 TL'dir.

**Bodrum Hillside Hotel Projesi Elektrik İşleri, Temin ve Yapım İşi Yüklenici Sözleşmesi:** İşveren Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile yüklenici Orge Enerji Elektrik Taahhüt A.Ş. arasında 03.11.2023 tarihinde Bodrum Hillside Hotel Projesi kapsamında Elektrik İşleri, Temin ve Yapım İşi Yüklenici Sözleşmesi imzalanarak aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Sözleşmenin bedeli 213.243.933,09 TL'dir.

## 22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

**22.1. İhraççının Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:**

31 Aralık 2023 ve 2024 tarihlerinde sonra eren hesap dönemlerine ait karşılaştırmalı finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. tarafından, 31

Aralık 2025 tarihinde sonra eren hesap dönemine ait finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar KPMG Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. tarafından denetlenmiştir. Bu dönemlere bağımsız denetim raporları Şirket'in [www.alarkogyo.com.tr](http://www.alarkogyo.com.tr) ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun [www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr) internet sitelerinden temin edilebilir.

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren döneme ait bağımsız denetim raporu 29 Mart 2024 tarihinde, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren döneme ait denetim raporu 8 Mart 2025 tarihinde, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren döneme ait bağımsız denetim raporu 6 Mart 2026 tarihinde KAP'ta yayımlanmıştır.

Şirket yönetimi, 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal tablolarını düzenlerken, 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal tablolarında yer alan yurtdışı bağlı ortaklığına ilişkin yatırım tutarının, TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" uyarınca cari dönem satın alma gücüne getirilmesi etkisinin, kar veya zarar tablosunda parasal kayıp veya kazanç kaleminde kayıtlara alınmaması nedeniyle hata tespit etmiştir. Ayrıca, Şirket, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait konsolide nakit akış tablosunda 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 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 (1 Ocak 2024 itibarıyla konsolide finansal durum tablosunun elde edildiği) tarihli konsolide finansal durum tabloları ile 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide özkaynak değişim tablosunu, konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu ve konsolide nakit akış tablosunu yeniden düzenlemiştir.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelirler altında netleştirilerek raporlanan gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artışlar, brüt olarak sunulmaya başlanmıştır. Bu kapsamda, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla; esas faaliyetlerden diğer gelirler ile esas faaliyetlerden diğer giderler kalemleri 820.700.923 TL artırılmıştır. İlgili düzeltmenin esas faaliyet karı üzerinde bir etkisi yoktur.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla; esas faaliyetlerden diğer gelirler altında raporlanan 27.834.035 TL tutarındaki T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı kira ve arazi tahsis bedeli yansıtma gelirleri ile esas faaliyetlerden diğer giderler altında raporlanan 28.942.843 TL tutarındaki T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı tarafından yansıtılan kira ve arazi tahsis bedeli giderleri netleştirilerek hasıllata yeniden sınıflandırılmıştır.

## **22.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların ünvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:**

31 Aralık 2023 ve 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait karşılaştırmalı finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. tarafından, 31 Aralık 2025 tarihinde sonra eren hesap dönemine ait finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar KPMG Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. tarafından denetlenmiştir.

**Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi**

**Finansal Tablo Dönemi** 1 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023  
**Sorumlu Denetçi** Tolga Özdemir  
**Adresi** Maslak Mahallesi Orjin Maslak Plaza Eski Büyükdere Caddesi  
**Telefon** No:27 Kat:1-3 34485 Sarıyer, İstanbul  
**Fax** +90 212 315 3000  
**İnternet Adresi** +90 212 230 8291  
[www.ey.com/tr\\_tr](http://www.ey.com/tr_tr)  
**Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları** İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası

**Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi**

**Finansal Tablo Dönemi** 1 Ocak 2024 – 31 Aralık 2024  
**Sorumlu Denetçi** Fatih Polat  
**Adresi** Maslak Mahallesi Orjin Maslak Plaza Eski Büyükdere Caddesi  
**Telefon** No:27 Kat:1-3 34485 Sarıyer, İstanbul  
**Fax** +90 212 315 3000  
**İnternet Adresi** +90 212 230 8291  
[www.ey.com/tr\\_tr](http://www.ey.com/tr_tr)  
**Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları** İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası

**KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi**

**Finansal Tablo Dönemi** 1 Ocak 2025 – 31 Aralık 2025  
**Sorumlu Denetçi** Hakan Ölekli  
**Adresi** İş Kuleleri Kule 3, Kat: 2-9 Levent İstanbul, 34330  
**Telefon** +90 212 316 6000  
**Fax** +90 212 316 6060  
**İnternet Adresi** [www.kpmg.com/tr](http://www.kpmg.com/tr)  
**Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları** İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası

**31 Aralık 2023 tarihinde sona eren dönem ait bağımsız denetim raporunda yer alan denetçi görüşü:**

*“Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ile bağlı ortaklıklarının ("Grup") 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.*

*Görüşümüze göre ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.”*

**31 Aralık 2024 tarihinde sona eren dönem ait bağımsız denetim raporunda yer alan denetçi görüşü:**

*“Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") ile bağlı ortaklığının ("Grup") 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.*

*Görüşümüze göre ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.”*

**31 Aralık 2025 tarihinde sona eren dönem ait bağımsız denetim raporunda yer alan denetçi görüşü:**

*“Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklığı (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.*

*Görüşümüze göre ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.”*

**22.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:**

Yoktur.

**22.4. Proforma finansal bilgiler:**

Yoktur.

**22.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:**

Yoktur.

**22.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla kar dağıtım konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:**

İhraççının kar dağıtım politikasına kurumsal internet sitesi [www.alarkogyo.com.tr](http://www.alarkogyo.com.tr)'dan veya Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun internet sitesi [www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)'den ulaşılabilir.

Şirket'in kar dağıtım politikası; Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat uyarınca, Şirket Esas Sözleşmesinin kar dağıtımına ilişkin "Safi Karın Tespiti ve Dağıtılması" başlıklı 26'ncı maddesi çerçevesinde kar dağıtım kararlarını belirleyen "Kar Dağıtım Politikası" aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

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.

Şirket'in finansal tablo dönemleri itibarıyla kar dağıtım tabloları aşağıda yer almaktadır.

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
2025 YILI KAR PAYI DAĞITIM TABLOSU**

1	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye		2.028.600.000
2	Genel Kanuni Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		490.442.150
	Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımda imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi		--
		<b>SPK'ya Göre (TL)</b>	<b>Yasal Kayıtlara Göre (TL)</b>
3	Dönem Karı	(2.032.343.878)	320.574.226
4	Vergiler ( - )	90.489.248	16.730.969
5	Net Dönem Karı ( = )	(2.122.833.126)	303.843.257
6	Geçmiş Yıllar Zararları ( - )	--	--
7	Genel Kanuni Yedek Akçe ( - )	15.192.163	15.192.163
8	Net Dağıtılabilir Dönem Karı	(2.138.025.289)	288.651.095
	Yıl İçinde Dağıtılan Kar Payı Avansı ( - )	--	--
	Kar Payı Avansı Düşülmüş Net Dağıtılabilir Dönem Karı/Zararı	--	--
9	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar ( + )	3.750	--
10	Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Karı	(2.138.021.539)	288.651.095
11	Ortaklara Birinci Kâr Payı	--	--
	- Nakit	--	--

- Bedelsiz	--	--
12 İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı	--	--
13 Dağıtılan Diğer Kâr Payı	--	--
- Çalışanlara	--	--
- Yönetim Kurulu Üyelerine	--	--
- Pay Sahibi Dışındaki Kişilere	--	--
14 İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı	--	--
15 Ortaklara İkinci Kâr Payı	--	101.430.000
16 Genel Kanuni Yedek Akçe	10.143.000	10.143.000
17 Statü Yedekleri	--	--
18 Özel Yedekler	--	--
19 Olağanüstü Yedek	--	177.078.095
20 Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	101.430.000	--

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 28 Nisan 2026 tarihli Genel Kurulu'nda Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı, Şirket Ana Sözleşmesi ve Şirket Kar Dağıtım Politikası'na uygun olarak hazırlanmış olan kar payı dağıtım önerisi kapsamında; SPK mali tablolarında geçmiş yıllar karlarından, yasal kayıtlarda dönem karından karşılanmak üzere ortaklara 101.430.000 TL tutarında nakit kar payı dağıtılmasına, oyçokluğu ile karar vermiştir.

#### 2025 YILI KAR PAYI ORANLARI TABLOSU

	TOPLAM DAĞITILAN KÂR PAYI		TOPLAM DAĞITILAN KÂR PAYI / NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ PAYA İSABET EDEN KÂR PAYI	
	NAKİT (TL)	BEDELSİZ (TL)	ORANI (%)	TUTARI (TL)	ORANI (%)
NET					
A	8.250	--	--	0,05	5
B	11.750	--	--	0,05	5
C	101.410.000	--	--	0,05	5
<b>Toplam</b>	<b>101.430.000</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>0,05</b>	<b>5</b>

#### ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2024 YILI KAR PAYI DAĞITIM TABLOSU

1	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye		289,800,000
2	Genel Kanuni Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		28,980,000
	Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımda imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi		--
		<b>SPK'ya Göre (TL)</b>	<b>Yasal Kayıtlara Göre (TL)</b>
3	Dönem Karı	445.950.916	117.776.238
4	Vergiler (-)	--	--
5	Net Dönem Karı (=)	445.950.916	117.776.238
6	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	--	--
7	Genel Kanuni Yedek Akçe (-)	5.888.812	5.888.812
8	Net Dağıtılabilir Dönem Karı	440.062.104	111.887.426
	Yıl İçinde Dağıtılan Kar Payı Avansı (-)	--	--
	Kar Payı Avansı Düşülmüş Net Dağıtılabilir Dönem Karı/Zararı	--	--
9	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar (+)	1.000.000	
10	Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Karı	441.062.104	111.887.426
11	Ortaklara Birinci Kâr Payı	--	--
	- Nakit	--	--
	- Bedelsiz	--	--
12	İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı	--	--
13	Dağıtılan Diğer Kâr Payı	--	--
	- Çalışanlara	--	--
	- Yönetim Kurulu Üyelerine	--	--
	- Pay Sahibi Dışındaki Kişilere	--	--
14	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı	--	--
15	Ortaklara İkinci Kâr Payı	--	--
16	Genel Kanuni Yedek Akçe	--	--
17	Statü Yedekleri	--	--
18	Özel Yedekler	--	--
19	Olağanüstü Yedek	440.062.104	111.887.426
20	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	--	--

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. nin 9 Nisan 2025 tarihli Genel Kurulu'nda,

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

2024 YILI KAR PAYI ORANLARI TABLOSU					
GRUBU	TOPLAM DAĞITILAN KÂR PAYI		TOPLAM DAĞITILAN KÂR PAYI / NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI ORANI (%)	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ PAYA İSABET EDEN KÂR PAYI TUTARI (TL) ORANI (%)	
	NAKİT (TL)	BEDELSİZ (TL)			
NET	--	--	--	--	--
A	--	--	--	--	--
B	--	--	--	--	--
C	--	--	--	--	--
<b>Toplam</b>	--	--	--	--	--

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
2023 YILI KAR PAYI DAĞITIM TABLOSU**

1	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye		144.900.000
2	Genel Kanuni Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		12.880.000
	Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi		--
		<b>SPK'ya Göre (TL)</b>	<b>Yasal Kayıtlara Göre (TL)</b>
3	Dönem Karı	1.289.382.689	708.696.520
4	Vergiler (-)	--	--
5	Net Dönem Karı (=)	1.289.382.689	708.696.520
6	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	--	--
7	Genel Kanuni Yedek Akçe (-)	16.100.000	16.100.000
8	Net Dağıtılabilir Dönem Karı	1.273.282.689	692.596.520
	Yıl İçinde Dağıtılan Kar Payı Avansı (-)	--	--
	Kar Payı Avansı Düşülmüş Net Dağıtılabilir Dönem Karı/Zararı	--	--
9	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar (+)	2.616.661	--
10	Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Karı	1.275.899.350	692.596.520
11	Ortaklara Birinci Kâr Payı	152.145.000	152.145.000
	- Nakit	7.245.000	7.245.000
	- Bedelsiz	144.900.000	144.900.000
12	İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı	--	--
13	Dağıtılan Diğer Kâr Payı	--	--
	- Çalışanlara	--	--
	- Yönetim Kurulu Üyelerine	--	--
	- Pay Sahibi Dışındaki Kişilere	--	--
14	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı	--	--
15	Ortaklara İkinci Kâr Payı	--	--
16	Genel Kanuni Yedek Akçe	--	--
17	Statü Yedekleri	--	--
18	Özel Yedekler	--	--
19	Olağanüstü Yedek	1.121.137.689	540.451.520
20	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	--	--

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 14 Mayıs 2024 tarihli Genel Kurulu'nda,

- Şirket'in 2023 yılına ait finansal tablolarında yer alan 1.289.382.689 TL dönem karından; Sermaye Piyasası Mevzuatı, Şirket Esas Sözleşmesi ve diğer mevzuat hükümleri uyarınca 16.100.000 TL birinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmasına,

- Yıl içinde yapılan 2.616.661 TL tutarındaki bağışlar eklenmiş 1.275.899.350 TL net dağıtılabılır dönem kârının, 152.145.000 TL tutarındaki kısmının ortaklara kar payı olarak dağıtılmasına,
- Kar dağıtımının 7.245.000 TL tutarındaki kısmının nakit olarak, 144.900.000 TL tutarındaki kısmının ise sermayeye eklenmek suretiyle bedelsiz pay verilmesi şeklinde gerçekleştirilmesine,
- Kalan tutarın olağanüstü yedek akçelere eklenmesine,
- Nakit kâr payı dağıtımına 3 Haziran 2024 tarihinde başlanmasına oybirliğiyle karar verilmiştir.

**2023 YILI KAR PAYI ORANLARI TABLOSU**

	GRUBU	TOPLAM DAĞITILAN KÂR PAYI		TOPLAM DAĞITILAN KÂR PAYI / NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ PAYA İSABET EDEN KÂR PAYI	
		NAKİT (TL)	BEDELSİZ (TL)	ORANI (%)	TUTARI (TL)	ORANI (%)
NET	A	8.250	165.000	0,01	1,05	105
	B	11.750	235.000	0,02	1,05	105
	C	7.225.000	144.500.000	11,89	1,05	105
	<b>TOPLAM</b>	<b>7.245.000</b>	<b>144.900.000</b>	<b>11,92</b>	<b>1,05</b>	<b>105</b>

**22.7. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:**

Son 12 ayda ihraççının ve ihraççının bağlı olduğu grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek önemli bir dava bulunmamaktadır.

**22.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:**

Yoktur.

**23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER**

**23.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecekt payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi:**

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	ISIN Kodu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
C	Hamiline	TRAALGYO91Q5	Yoktur	405.720.000.000	200	0,01	4.057.200.000	200
				<b>405.720.000.000</b>			<b>4.057.200.000</b>	

İhraç edilecek 4.057.200.000 TL nominal değerli C grubu hamiline yazılı payların sermaye artırımını öncesi 2.028.600.000 TL'lik Şirket sermayesine oranı ise %200 olacaktır.

Artırılan sermayeyi temsil eden paylar C grubu hamiline yazılı olacaktır.

Nakit karşılığı artırılacak sermaye karşılığı C grubu hamiline yazılı paylar için TRAALGYO91Q5 ISIN kodlu kaydedilmiş paylar verilecektir.

Sermaye artırımından pay alan ortakların söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacak olup MKK'nın adresi Reşitpaşa Mahallesi Borsa Caddesi No:4, 34467 Sarıyer/İstanbul'dur.

İç kaynaklardan sermaye artırımını bulunmamaktadır.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 6. maddesine göre; Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 10.000.000.000 TL olup her biri 0,01 TL itibari değerinde 1.000.000.000.000 adet paya bölünmüştür.

Şirketin çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 2.028.600.000 TL'dir.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından verilen kayıtlı sermaye tavan izni, 2026/2030 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2030 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2030 yılından sonra Yönetim Kurulu'nun sermaye artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle Genel kuruldan 5 yılı geçmemek üzere yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda, Şirket Yönetim Kurulu Kararı ile sermaye artırımını yapamaz.

Şirketin 2.028.600.000 TL'lik çıkarılmış sermayesini oluşturan 202.860.000.000 adet payın 40.000.000 adedi nama 202.820.000.000 adedi hamiline yazılıdır.

16.500.000 adet A grubu nama, 23.500.000 adedi B grubu nama ve 202.820.000.000 adedi C grubu hamilinedir.

Nama yazılı payların devri herhangi bir kısıtlamaya tabi değildir.

İmtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir.

Ayrıca Yönetim Kurulu, itibari değerinin üzerinde pay çıkarılması, pay sahiplerinin yeni pay almak haklarının sınırlandırılması konularında kararlar alabilir.

Sermaye artırımında rüçhan hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar ile rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar nominal değerlerinin altında olmamak üzere piyasa fiyatı ile halka arz edilir.

Çıkarılmış sermaye miktarının şirket ünvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.

**a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:**

Yoktur.

**b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi:**

Yoktur.

**c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:**

**i) Ortakların ödenmiş/çıkarılmış sermayede mevcut paylarına göre bedelsiz pay alma oranı:**

Yoktur.

**ii) Başvuru şekli:**

Yoktur.

**23.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:**

Şirket'in merkezi Türkiye'de bulunmaktadır ve Şirket Türk Hukuku'na tabidir. Şirket'in payları sermaye piyasası mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

**23.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:**

Ortaklık payları kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydi olarak tutulmaktadır.

**23.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi:**

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

**23.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi:**

İhraç edilecek paylar, ilgili mevzuat hükümleri uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır:

**• Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn madde 19, TTK madde 507, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği)**

Pay sahipleri, Şirket Genel Kurulu tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkına sahiptir.

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 19'uncu maddesi hükmü ve SPK'nın (II-19.1) sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca; halka açık ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar. Kurul halka açık ortaklıkların kâr dağıtım politikalarına ilişkin olarak, benzer nitelikteki ortaklıklar bazında farklı esaslar belirleyebilir.

Kanunen ayrılması gereken yedek akçeler ve esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine ve ortaklık çalışanlarına kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen kâr payı ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.

Halka açık ortaklıklarda kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Kâr payı, anılan Tebliğ'de öngörülen esaslara uyulmak ve dağıtımına karar verilen genel kurul toplantısında karara bağlanmak şartıyla eşit veya farklı tutarlı taksitlerle ödenebilir.

Dağıtılması öngörülen kâr payı tutarının tamamı, ancak yasal kayıtlarda (Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan kayıtlarda) mevcut net dağıtılabilir kârdan veya diğer kaynaklardan karşılanabildiği sürece dağıtılabilir olacaktır. Bir başka deyişle, dağıtılacak kâr payı tutarında üst sınır, yasal kayıtlarda yer alan ilgili kâr dağıtım kaynaklarının dağıtılabilir tutarıdır.

**İhraççının karından pay alma hakkı ve hakkın doğduğu kesin tarih(ler) ile ödeme zamanı:**

Halka açık ortaklıklarda kar payı dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. İhraç edilecek paylar, kar elde edilmesi ve kar dağıtımına genel kurul tarafından karar verilmiş olması halinde ilk kez sona eren finansal yıl karından kar payı alma hakkı elde ederler.

Yatırımcılar kar payı dağıtım riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır.

**Kar payı hakkının zamanaşımına uğradığı tarih ve zamanaşımının kimin lehine sonuç doğuracağı:**

Ortaklar ve kara katılan diğer kimseler tarafından tahsil edilmeyen kar payı bedelleri ile ortaklar tarafından tahsil edilmeyen temettü avansı bedelleri dağıtım tarihinden itibaren beş yılda zaman aşımına uğrar. Zaman aşımına uğrayan kar payı ve kar payı avansı bedelleri için uygulanan 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun'un 1., 2., 3. ve 4. maddeleri 20 Haziran 2019 tarihinde 30807 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanan Anayasa Mahkemesi kararı ile iptal edilmiştir. Dolayısıyla, bu tarihten itibaren zamanaşımına uğrayan söz konusu bedeller Hazine'ye intikal etmeyecek olup, Şirket tarafından serbestçe özvarlığa dönüştürülebilecektir. Hisseleri, MKK nezdinde ve yatırım kuruluşları altındaki yatırımcı hesaplarında kayden saklamada bulunan ortakların kar payı ödemeleri MKK aracılığı ile yatırımcıların hesaplarına aktarılmaktadır.

**Kar payı hakkının kullanımına ilişkin sınırlamalar ve bu hakkın yurt dışında yerleşik pay sahipleri tarafından kullanım prosedürü:**

Hak kullanımına ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Hak kullanım prosedürü, yurtdışında ve yurtiçinde yerleşik pay sahipleri için aynıdır.

Hisseleri, MKK nezdinde ve yatırım kuruluşları altındaki yatırımcı hesaplarında kayden saklamada bulunan ortakların kar payı ödemeleri MKK aracılığı ile yatırımcıların hesaplarına aktarılmaktadır.

Tam ve dar mükellef kişiler, kar payı almak üzere yapacakları müracaatta mükellefiyet bilgilerini ibraz etmekle yükümlüdürler. Kar dağıtımında, Sermaye Piyasası Mevzuatı ile belirlenen sürelerle uyulur. SPK'nın II-19.1 Kar Payı Tebliği uyarınca kar payı dağıtım işlemlerine en geç dağıtım kararı verilen genel kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarıyla başlanması gerekmektedir.

**Kar payı oranı veya hesaplama yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı:**

Şirket; TTK, sermaye piyasası mevzuatı, vergi yasaları, ilgili diğer mevzuat hükümleri ile esas sözleşmesini dikkate alarak kar dağıtım kararlarını belirlemekte ve kar dağıtım politikası uyarınca kar dağıtımını yapmaktadır.

**• Oy hakkı (SPKn madde 30, TTK madde 432, 434, 435, 436)**

TTK madde 432 uyarınca, bir pay, birden çok kişinin ortak mülkiyetindeyse, bunlar içlerinden birini veya üçüncü bir kişiyi, genel kurulda paydan doğan haklarını kullanması için temsilci olarak atayabilirler. Bir payın üzerinde intifa hakkı bulunması hâlinde, aksi kararlaştırılmamışsa, oy hakkı, intifa hakkı sahibi tarafından kullanılır. Ancak, intifa hakkı sahibi, pay sahibinin menfaatlerini hakkaniyete uygun bir şekilde göz önünde tutarak hareket etmemiş olması dolayısıyla pay sahibine karşı sorumludur.

TTK madde 434 uyarınca, pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibarıyla orantılı olarak kullanır. Her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir.

TTK madde 435 uyarınca, oy hakkı, payın, kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar.

TTK madde 436 uyarınca, pay sahibi kendisi, eşi, alt ve üstsoyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri ya da hâkimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya işleme veya herhangi bir yargı kurumu ya da hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz. Şirket yönetim kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza yetkisini haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan oy haklarını kullanamaz.

SPKn madde 30 uyarınca:

(1) Halka açık ortaklık genel kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

(2) Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar. Söz konusu listenin genel kurul toplantı tarihinden azami kaç gün önceki pay sahiplerinden oluşacağını ve/veya gereğinde pay sahipleri ile temsilcilerinin toplantıya katılacaklarını bu maddenin beşinci fıkrasında belirtilen elektronik ortam üzerinden MKK'ya bildirmelerine ilişkin esasları belirlemeye Kurul yetkilidir.

(3) Payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına katılma hakkı olan pay sahiplerinin tespitinde, 6102 sayılı Kanun hükümleri uygulanır.

(4) Halka açık ortaklıkların genel kurullarında oy kullanma hakkına sahip olanlar, bu haklarını vekil tayin ettikleri kişiler aracılığıyla da kullanabilirler. Ancak, payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıklarda hamiline yazılı payların zilyetliğinin devri

veya bunlara mutasarrıf olduğunu gösteren belgelerin temlik yoluyla da, genel hükümler çerçevesinde oy kullanılabilir. Saklama hizmeti sunanların, saklama hizmeti sundukları paylara ilişkin oy haklarını vekil sıfatıyla kullanmaları hâlinde de bu fıkra hükmü uygulanır. Çağrı yoluyla vekâlet toplanmasına ve vekâleten oy kullanmaya ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir. 6102 sayılı Kanunun 428 inci maddesi bu Kanun kapsamında uygulanmaz.

(5) Payları kayden izlenen anonim ortaklık genel kurullarına elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

• **Yeni Pay Alma Hakkı (TTK madde 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn. madde 18, II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği)**

Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir. SPKn madde 18 uyarınca; yönetim kurulunun; pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının sınırlandırılması konusunda karar alabilmesi için esas sözleşme ile yetkili kılınması şarttır. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz. TTK'nın 461 inci maddesinin ikinci ve üçüncü fıkraları hükümleri halka açık ortaklıklar için uygulanmaz.

Kayıtlı sermaye sisteminde, çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılmayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz.

• **Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği)**

Halka açık anonim ortaklıkların sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır. Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre alma hakkını haizdir.

• **Tasfiye halinde tasfiye bakiyesine katılım hakkı (TTK madde 507)**

Şirket'in sona ermesi hâlinde her pay sahibi, esas sözleşmede sona eren şirketin mal varlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır.

• **Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn madde 29, 30, TTK madde 414, 415, 417, 419, 425, 1527, II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği)**

Genel kurul toplantıya, Şirketin internet sitesinde, KAP'ta, MKK'nın EGKS sisteminde ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanan ilanla çağrılır. SPK'nın II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" gereğince bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır.

Genel kurul toplantısına, yönetim kurulu tarafından düzenlenen "hazır bulunanlar listesi"nde adı bulunan pay sahipleri katılabilir. Yönetim kurulu, genel kurula katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, MKK'dan sağlayacağı "pay sahipleri çizelgesi"ne göre düzenler. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik

göstererek genel kurula katılırlar. Genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

Pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, genel kurula kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de temsilcisi olarak genel kurula yollayabilir. Genel kurullara elektronik ortamda katılma, öneride bulunma, görüş açıklama ve oy verme, fiziki katılmanın ve oy vermenin bütün hukuki sonuçlarını doğurur.

- **Genel Kurul'da müzakerelere katılma hakkı (TTK madde 407, 409, 417)**

TTK madde 417 uyarınca; yönetim kurulu, SPKn 30. maddesi uyarınca genel kurula katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, MKK'dan sağlayacağı “pay sahipleri çizelgesine”ne göre düzenler. Genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz. Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri çizelgesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar.

- **Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn madde 14, TTK madde 437, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği)**

SPKn madde 14 uyarınca ihraççı, kamuya açıklanacak veya gerektiğinde Kurulca istenecek finansal tablo ve raporları, şekil ve içerik bakımından Türkiye Muhasebe Standartları çerçevesinde Kurulca belirlenen düzenlemelere uygun olarak, zamanında, tam ve doğru bir şekilde hazırlamak ve ibraz etmek zorundadır.

Finansal tablolar, konsolide finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kâr dağıtım önerisi, genel kurulun toplantısından en az üç hafta önce, şirketin merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar ve konsolide tablolar bir yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri şirkete ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi genel kurulda, yönetim kurulundan, şirketin işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümü, şirketin bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır. Pay sahiplerinden herhangi birine bu sıfatı dolayısıyla genel kurul dışında bir konuda bilgi verilmişse, diğer bir pay sahibinin istemde bulunması üzerine, aynı bilgi, gündemle ilgili olmasa da aynı kapsam ve ayrıntıda verilir. Şirketin ticari defterleriyle yazışmalarının, pay sahibinin sorusunu ilgilendiren kısımlarının incelenebilmesi için, genel kurulun açık izni veya yönetim kurulunun bu hususta kararı gerekir. İzin alındığı takdirde inceleme bir uzman aracılığıyla da yapılabilir. Bilgi alma veya inceleme istemleri cevapsız bırakılan, haksız olarak reddedilen, ertelenen ve bu fıkra anlamında bilgi alamayan pay sahibi, reddi izleyen on gün içinde, diğer hâllerde de makul bir süre sonra şirketin merkezinin bulunduğu asliye ticaret mahkemesine başvurabilir. Bilgi alma ve inceleme hakkı, esas sözleşmeyle ve şirket organlarından birinin kararıyla kaldırılamaz ve sınırlandırılmaz.

- **İptal Davası Açma Hakkı (TTK madde 445, 451, SPKn madde 18/6, 20/2)**

Yönetim kurulunun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, 6102 sayılı Kanunun genel kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümleri çerçevesinde yönetim kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren otuz gün içinde ortaklık merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde yönetim kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kâr payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için ortaklığa, pay sahiplerine, ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kâr payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar. Hukuki sorumluluk doğuran hâllerin varlığı hâlinde, pay sahipleri ve yönetim kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren otuz gün içinde, iptal davası açılabilir.

Genel kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçirten, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, genel kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel kurula katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların genel kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri, kanun veya esas sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan genel kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren üç ay içinde iptal davası açabilirler.

- **Azınlık Hakları (TTK madde 411, 412, 420, 439, 531)**

Sermayenin en az onda birini, halka açık şirketlerde yirmide birini oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, genel kurulu toplantıya çağırmasını veya genel kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler.

Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri yönetim kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, genel kurulun toplantıya çağırılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

Finansal tabloların müzakeresi ve buna bağlı konular, sermayenin onda birine, halka açık şirketlerde yirmide birine sahip pay sahiplerinin istemi üzerine, genel kurulun bir karar almasına gerek olmaksızın, toplantı başkanının kararıyla bir ay sonraya bırakılır. Azlığın istemiyle bir defa ertelendikten sonra finansal tabloların müzakeresinin tekrar geri bırakılmasının istenebilmesi, finansal tabloların itiraza uğrayan ve tutanağa geçmiş bulunan noktaları hakkında, ilgililer tarafından, dürüst hesap verme ölçüsü ilkeleri uyarınca cevap verilmemiş olması şarttır.

- **Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK madde 438, 439)**

Her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile genel kuruldan isteyebilir. Genel kurul istemi onaylarsa, şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir. Genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarî değeri toplamı en az birmilyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

- **Ayrılma Hakkı (SPKn madde 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği)**

Önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçiren pay sahipleri, SPK'nın ilgili düzenlemelerince mümkün olması halinde paylarını şirkete satarak ayrılma hakkına sahiptir.

- **Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn madde 27, II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği)**

SPK'nın II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği'ne göre, pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere herhangi bir şekilde sahip olunan paylara ilişkin oy haklarının, ortaklığın oy haklarının %98'ine veya daha fazlasına ulaşması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini şirketten çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, SPK tarafından belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını şirketten talep edebilirler.

Ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri SPK'ca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının SPK'ca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler.

- **İtfa/geri satma hakkı**

Pay sahiplerinin itfa/geri satma hakkı söz konusu değildir.

- **Dönüştürme hakkı**

Şirket'in mevcut esas sözleşme hükümleri uyarınca pay sahiplerine tanınmış bir dönüştürme hakkı mevcut değildir. Esas sözleşmede aksi öngörülmediği durumlarda, payın türü dönüştürme yolu ile değiştirilebilir. Dönüştürme esas sözleşmenin değiştirilmesi ile yapılır.

### **23.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:**

Şirket'in 15 Haziran 2026 tarih ve 517 sayılı yönetim kurulu kararı ile;

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 (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 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 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 verilmiştir.

Bu doğrultuda, çıkarılmış sermayenin %200 artırılması uygun görülmüş olup sermaye artırımını aşağıdaki şekilde güncellenmiştir:

1. Mevcut sermaye: 2.028.600.000 TL
2. Artırılacak sermaye tutarı: 4.057.200.000 TL
3. Yeni toplam sermaye: 6.085.800.000 TL

Söz konusu revizyon ile Şirket'in finansal borçlarının ödenmesi suretiyle sermaye yapısının güçlendirilmesi amaçlanmaktadır.

**23.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:**

Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR**

**24.1. Halka arzın koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler**

Sermaye artırımına ilişkin izahname SPK onayına tabi olup başka bir kurum onayına tabi değildir.

**24.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:**

**24.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:**

Şirket'in 10.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 2.028.600.000 TL olan çıkarılmış sermayesi, mevcut ortakların yeni pay alma hakları kullandırılarak, 4.057.200.000 TL (%200) oranında bedelli olarak arttırılacak ve sermaye 6.085.800.000 TL'ye çıkarılacaktır.

Artırılacak 4.057.200.000 TL nominal değerli sermayeyi temsil eden her biri 0,01 TL nominal değerli toplam 405.720.000.000 adet pay C grubu hamiline yazılı olarak ihraç edilecektir.

Mevcut ortakların yeni pay alma hakları (rüçhan hakları) kısıtlanmayacak, yeni pay alma hakları 1 lot (100 adet) paylar için 1,00 Türk Lirası fiyat üzerinden kullanılacaktır.

**24.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi**

**24.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:**

İzahnamenin ilanını takip eden 10 gün içinde yeni pay alma haklarının kullanımının başlatılması zorunludur.

Yeni pay alma hakkı kullanım süresi 15 gün olarak belirlenmiş olup, bu sürenin son gününün resmî tatile rastlaması halinde sürenin izleyen ilk iş günü akşamı sona erecektir.

Süresi içinde yeni pay alma hakkını kullanan pay sahiplerine, yeni pay alma hakları karşılığında C grubu hamiline yazılı pay verilecektir.

Yeni pay alma haklarının kullandırılmasından 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 sunulacak, 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 işlemler yapılacaktır.

Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri tasarruf sahiplerine satış duyurusu ile Ortaklığın internet sitesi ([www.alarkogyo.com.tr](http://www.alarkogyo.com.tr)), KAP'ta ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ve İş Yatırım'ın internet sitesinde ([www.isyatirim.com.tr](http://www.isyatirim.com.tr)) ilan edilecektir.

#### **24.1.3.2. Halka arza başvuru süreci**

##### **a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:**

Paylar, yeni pay alma hakkının kullanımında nominal değerden, yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar ise nominal değerinin altında kalmamak kaydıyla BİST birincil piyasada oluşacak fiyattan satılacaktır.

Mevcut pay sahipleri, yeni pay alma haklarını 0,01 TL nominal değerli pay için 0,01 TL üzerinden kullanacaklardır.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan payların satışında SPK'nın II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde yer alan "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılacak ve paylar Borsa İstanbul Birincil Piyasada 2 (iki) işgünü süreyle satışa sunulacaktır.

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle Şirkete ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekir. Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşların listesi BİST, TSPB ve SPK'nın internet sitelerinde yer almaktadır.

BİST'te işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının listesi Borsa İstanbul A.Ş.'nin internet sitesi [www.borsaistanbul.com](http://www.borsaistanbul.com) "Üyeler" başlıklı bölümünde yer almaktadır. Borsa İstanbul A.Ş.'nin telefon numarası 0212 298 21 00'dır.

##### **b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi:**

Pay bedelleri, Şirket adına açılmış olan özel banka hesabına yatırılacaktır. Hesap bilgileri şu şekildedir;

Banka	Türkiye İş Bankası
Şube	İstanbul Kurumsal Şube
Hesap No	1111-212348
IBAN	TR16 0006 4000 0011 1110 2123 48

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları Merkezi Kaydi Sistemde yetkili kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen ortaklar, yeni pay tutarını yukarıda belirtilen banka şubesinde açılan hesaba MKK tarafından aktarılmak üzere, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yetkili kuruluşlar nezdindeki yatırım hesaplarına yatıracaklardır.

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklar, bu haklarını yeni pay alma hakkı kullanım süresi içerisinde Borsa'da rüçhan hakları kupon pazarında satabilirler. Kullanılmayan yeni pay alma hakkı karşılığı pay olması durumunda bu paylar, C grubu pay olarak iki iş günü süreyle, nominal değerden aşağı olmamak üzere Borsa Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satılacaktır.

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem yapmaya yetkili borsa üyesi kuruluşlardan birine başvurmaları gerekmektedir.

### **c) Başvuru yerleri:**

Sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak isteyen tasarruf sahiplerinin BIST'te işlem yapmaya yetkili borsa üyesi aracı kurumlardan birine başvurmaları gerekmektedir.

BIST'te işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının listesi BIST'in [www.borsaistanbul.com](http://www.borsaistanbul.com) adresindeki kurumsal internet sitesinde "Borsa Üyeleri" başlıklı bölümde yer almaktadır ([http://www.borsaistanbul.com/borsa\\_uyeleri/uye-bilgileri](http://www.borsaistanbul.com/borsa_uyeleri/uye-bilgileri)). BIST'in telefon numarası 0212 298 2100, yatırımcı danışma hattı telefon numaraları 0212 298 2359, 0212 298 2348, 0212 298 2295, 0212 298 2558'dir.**d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:**

Halka arzdan pay alan ortakların söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

### **24.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:**

Halka arzın iptali; halka arzın başlangıcından önce İhraççının acze düşmesi, konkordato teklif etmesi, iflas davası açılması, tasfiyeye girmesi, varlıklarının önemli bir bölümünü elden çıkarması, yasama, yürütme organları, sermaye piyasaları veya bankalar ile ilgili karar almaya yetkili organlar ve diğer resmi kurum ve kuruluşlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin ve/veya Şirketin aracılık sözleşmesi kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmesini imkansız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması, Şirket, Şirket ortakları, Şirketin bağlı ortaklıkları ve iştirakleri, Şirket yönetim kurulu üyeleri, Şirket'in ilişkili tarafları ve yönetimde söz sahibi personeli hakkında payların halka arzını etkileyecek olay, dava veya soruşturmanın ortaya çıkmış olması, sermaye artırım süresi içinde Şirket'in mali durumunda meydana gelen izahname ve tasarruf sahiplerine satış duyurusunda yer alan bilgilerin gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunu doğuracak değişikliklerin ortaya çıkması hallerinde mümkündür.

Ayrıca SPK'nın II-5.1 sayılı "İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği"nin 24. maddesi hükmü gereği, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde satışa başlamadan önce veya satış süresi

içerisinde yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek değişikliklerin veya yeni hususların ortaya çıkması halinde bu durum İhraççı veya yetkili kuruluş tarafından yazılı olarak derhal Kurula bildirilir. Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, İhraççı veya ihraççının uygun görüşü üzerine yetkili kuruluşlar tarafından satış süreci durdurulabilir. Bu durum yazılı olarak derhal Kurula bildirilir. Satış süreci İhraççı veya yetkili kuruluşlar tarafından durdurulmaz ise, gerekli görülmesi halinde Kurulca satış sürecinin durdurulmasına karar verilebilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, satış süreci durdurulabilir. Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde SPKn'da yer alan esaslar çerçevesinde SPK tarafından onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısımları yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içerisinde taleplerini geri alma hakkına sahiptir.

#### **24.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi:**

Birincil Piyasa'da gerçekleşecek satış fiyatı üzerinden satış yapılacağından, yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde bir bedel ödenmesi veya karşılanamayan talep durumu söz konusu olmayacaktır.

#### **24.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:**

Ortaklar, İhraççıda sahip oldukları paylarının %200 oranında bedelli pay alma haklarını kullanabileceklerdir. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan C grubu payların halka arzında yatırımcıların satın alması için bir sınırlama bulunmamaktadır. Talep edilebilecek pay adedi 0,01 TL nominal değerli paylar ve katları şeklinde olacaktır.

#### **24.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:**

SPKn'nun 8 inci maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum ihraççı veya halka arz eden tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurula bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde Sermaye Piyasası Kanunu'nda yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

#### **24.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:**

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar hak kullanım süresi boyunca, hak kullanımını işleminin yapıldığı gün içerisinde kayden teslim edilecektir.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan payların halka arz yoluyla alınması durumunda ise paylar, işlem tarihinden 2 iş günü (T + 2) sonra, takas işleminin Takasbank nezdinde gerçekleştirilmesini müteakip, yatırımcıların MKK nezdindeki hesaplarına aktarılacaktır.

#### **24.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:**

Halka arz sonuçları, Kurulun sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

#### **24.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler**

##### **a) Yeni pay alma haklarının kısıtlanıp kısıtlanmadığı, kısıtlandıysa kısıtlanma nedenlerine ilişkin bilgi:**

Yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

##### **b) Belli kişilere tahsis edilen payların ayrı ayrı nominal değer ve sayısı:**

Yoktur.

##### **c) Yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınıp alınmadığı:**

Ortakların yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınmamıştır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar BİST'de satılacaktır.

**d) Yeni pay alma hakları, aşağıda belirtilen başvuru yerlerinde Şirket tarafından daha sonra KAP aracılığıyla ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ilan edilecek tarihler arasında, 15 gün süreyle kullanılacaktır. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.**

**Bir payın nominal değeri 0,01 TL olup, 0,01 TL'den satışa sunulacaktır.**

Yeni pay alma hakları, Şirket tarafından daha sonra KAP aracılığıyla kamuya duyurulacak olan tarihler arasında 15 gün süreyle kullanılacaktır.

##### **e) Ortakların, ödenmiş/çıkarılmış sermayedeki mevcut paylarına göre yeni pay alma oranı:**

Ortakların yeni pay alma hakkı oranı %200'dür.

**f) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:**

Pay bedelleri, Şirket adına açılmış olan özel banka hesabına yatırılacaktır. Hesap bilgileri şu şekildedir;

Banka	Türkiye İş Bankası
Şube	İstanbul Kurumsal Şube
Hesap No	1111-212348
IBAN	TR16 0006 4000 0011 1110 2123 48

**g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:**

**Kaydileştirilmiş Paylara İlişkin Esaslar**

i) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklardan,

a. Payları dolaşımında olmayanlar yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar veya ihraççı aracılığıyla

b. Payları dolaşımında olanlar ise yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar aracılığıyla yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatıracaklardır.

ii) Belirtilen yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde pay bedellerinin ödenmemesi halinde, yeni pay alma hakkı kullanılamayacaktır.

iii) Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklar, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu hakkını satabilirler.

**h) Kullanılmayan yeni pay alma haklarının nasıl değerlendirileceğine ilişkin bilgi:**

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklar bu haklarını yeni pay alma hakkı süresi içinde satabilirler. Yeni pay alma haklarının kullanılması sonucunda kalan paylar 2 iş günü süreyle nominal bedelin altında olmamak kaydıyla BIST birincil piyasada oluşacak fiyattan satışa sunulacaktır.

**24.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi:**

Yoktur.

**24.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:**

Tasarruf sahiplerine satış duyurusu Şirket'in kurumsal internet sitesinde, ([www.alarkogyo.com.tr](http://www.alarkogyo.com.tr)), KAP'ta ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ve İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin internet sitesinde ([www.isyatirim.com.tr](http://www.isyatirim.com.tr)) ilan edilecektir.

**24.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:**

Nemalandırılmayacaktır.

#### 24.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Adı Soyadı	Şirket
İzzet Garih	Alarko Holding / Alarko GYO
Vedat Aksel Alaton	Alarko Holding / Alarko GYO
Leyla Alaton	Alarko Holding / Alarko GYO
Niv Garih	Alarko Holding / Alarko GYO
Mehmet Ahkemoğlu	Alarko GYO
Harun Hanne Moreno	Alarko GYO
Ümit Nuri Yıldız	Alarko GYO
Alpaslan Serpen	Alarko GYO
Bedriye Banu Köker	Alarko GYO
Neslihan Tonbul	Alarko GYO
Nergis Ayvaz Bumedian	Alarko GYO
Ayhan Arı	Alarko GYO
Canan Önen	Alarko GYO
Fatma Acar	Alarko GYO
Metin Franko	Alarko GYO
Banu Tepe	Alarko Holding / Alarko GYO
Beytullah Demir	Alarko Holding / Alarko GYO
Ceyda Babayiğit	Alarko Holding / Alarko GYO
Melis Aylıkçı Berber	Alarko Holding / Alarko GYO
Özgür Kalyoncu	Alarko Holding/ Alarko GYO
Gizem Yolmaz Osmançelebioğlu	Alarko Holding
Tuba Sönmez	Alarko Holding
Zümrüt Dilek Elmas	Alarko Holding
Murat Kural	İş Yatırım
Hikmet Mete Gorbon	İş Yatırım
Yüstra Küçükbahçıvan Parıltılı	İş Yatırım
Mert Kudat	İş Yatırım
Zeynep Naz Parlar	İş Yatırım
Fatih Polat	Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.
Tolga Özdemir	Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.
Hakan Ölekli	KPMG Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.
Eren Kurt	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ş. Seda Yücel Karagöz	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Onur Özgür	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Mustafa Alperen Yörük	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ozan Kolcuoğlu	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

#### 24.2. Dağıtım ve tahsis planı:

**24.2.1. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi:**

Yoktur.

#### **24.2.2. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:**

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların halka arzından talepte bulunan yatırımcılar, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarını başvurmuş oldukları ilgili aracı kurumdan öğrenebileceklerdir.

#### **24.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi**

##### **24.3.1. 0,01 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi**

Yeni pay alma hakları 0,01 TL nominal değerli pay için 0,01 TL üzerinden kullanacaklardır. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar ise nominal değer altında kalmamak kaydıyla BIST birincil piyasada oluşan fiyattan satılacaktır.

Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaktır. MKK tarafından aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen ve hisse tutarı üzerinden hesaplanan hizmet bedeli, aracı kurumların uygulamalarına istinaden yatırımcılardan tahsil edilebilir.

##### **24.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi:**

Paylar, yeni pay alma hakkının kullanımında nominal değerden satılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar nominal değer altında kalmamak üzere BIST'te oluşacak fiyattan halka arz edilecektir.

Halka arz tarihleri Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu ile Şirket'in kurumsal internet sitesinde ([www.doktas.com](http://www.doktas.com)), yetkili kuruluş İş Yatırım'ın internet sitesinde ([www.isyatirim.com.tr](http://www.isyatirim.com.tr)) ve KAP'ta ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ilan edilecektir.

##### **24.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:**

Yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

## 24.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

### 24.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların satışına aracılık edecek kuruluş:

<b>Halka Arza Aracılık Eden Kuruluş</b>	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
<b>Adresi</b>	Levent Mahallesi, Meltem Sokak İş Kuleleri Kule 2
<b>Telefon</b>	Kat:13 No:10/14 34330 Beşiktaş İSTANBUL
<b>Fax</b>	+90 (212) 350 22 22
<b>İnternet Adresi</b>	+90 (212) 350 20 01 <a href="http://www.isyatirim.com.tr">www.isyatirim.com.tr</a>

Şirket ile İş Yatırım arasında 18 Haziran 2026 tarihinde Aracılık Sözleşmesi imzalanmıştır.

### 24.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:

Payların ihraç ve satış işlemleri Türkiye Cumhuriyeti'nde gerçekleştirileceğinden, payların saklama, takas ve ödeme işlemleri Takasbank ve MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

### 24.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

İş Yatırım, sermaye artırımına aracılık işlemlerini “En İyi Gayret” aracılığı ile gerçekleştirecek olup bu doğrultuda herhangi bir yüklenim söz konusu değildir.

			Yüklenimde Bulunulan Payların		Yüklenimde Bulunulmayan Payların	
Yetkili Kuruluş	Oluşturulmuşsa Konsorsiyumdaki Pozisyonu	Aracılığın Türü	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur.	En İyi Gayret	Yoktur.	Yoktur.	4.057.200.00	200

### 24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Yetkili Kuruluş olan İş Yatırım ile İhraççı arasında 18 Haziran 2026 tarihinde “Sermaye Artırımı Aracılık Sözleşmesi” imzalanmıştır. En iyi gayret aracılığı ile gerçekleştirilecek sermaye artırım süresi içerisinde ortaklarca kullanılmayan yeni pay alma hakları nedeniyle kalan payların Borsa Birincil Piyasa’da satışı İş Yatırım tarafından yapılacaktır.

### 24.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Halka arzdan önemli tutarda menfaati olan gerçek veya tüzel kişi yoktur. Şirket payların halka arzından sermaye, aracılık hizmeti veren İş Yatırım ise aracılık komisyonu elde edecektir.

Halka arzdan önemli menfaati olan İş Yatırım haricinde danışmanlar bulunmamaktadır. Şirket ile İş Yatırım arasında çatışan herhangi bir menfaat bulunmamaktadır. İş Yatırım ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. İş Yatırım’ın sermaye artırımını nedeniyle elde edeceği komisyon hariç, doğrudan ya da dolaylı olarak sermaye artırımının başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. İş Yatırım ile ihraççının sermayesinin %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleri arasında herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır.

31 Aralık 2023 ve 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal tabloların bağımsız denetimini yapan Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. ve 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren dönemine ait finansal tabloların bağımsız denetimini yapan KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. ile arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş., KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin ve KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş., KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. ve Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. ve KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. sundukları bağımsız denetim hizmetleri kapsamında bağımsız denetim ücreti elde etmiştir.

Şirket ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirme raporlarını hazırlayan gayrimenkul değerlendirme şirketleri Reel Gayrimenkul ve TSKB Gayrimenkul arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Reel Gayrimenkul, TSKB Gayrimenkul ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Reel Gayrimenkul'ün ve TSKB Gayrimenkul'ün doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Reel Gayrimenkul, TSKB Gayrimenkul ve Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, gayrimenkul değerlendirme çalışmalarının yürütülmesi haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. Reel Gayrimenkul ve TSKB Gayrimenkul sundukları gayrimenkul değerlendirme hizmetleri kapsamında ücret elde etmiştir.

Bunlar dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar bulunmamaktadır.

## **25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER**

### **25.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:**

İhraççının payları (C grubu hamiline yazılı paylar), 1996 yılından tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da ALGYO koduyla işlem görmektedir.

Şirket payları Borsa'da işlem gördüğü için sermaye artırımında ihraç edilen paylar (C grubu hamiline yazılı paylar) yeni pay alma haklarının kullanılmasına başladığı birinci gün itibarıyla MKK'da gerekli işlemlerin yapılmasını müteakip Borsa'da işlem görmeye başlayacaktır.

Sermaye artırımında ihraç edilen paylar yeni pay alma hakkı bedellerinin yatırımcılar tarafından ödenmesini müteakip yatırımcı hesaplarına kayden aktarılır ve BIST'te işleme konu olur. Kullanılmayan yeni pay alma hakkı karşılığı pay olması durumunda bu paylar "Borsada Satış" yöntemi kullanılarak ve nominal değerinin altında olmamak üzere Borsa İstanbul Birincil Piyasada oluşacak fiyattan satışa sunulacak olup paylar BIST tarafından birincil piyasa ve halka arz esasları duyurusu sonrası işleme açılacaktır.

**25.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:**

İhraççının payları (C grubu hamiline yazılı paylar), 1996 yılından itibaren Borsa İstanbul'da ALGYO koduyla işlem görmektedir.

BİST'te işlem görenler dışında mevcut durumda İhraççının; ihraç ettiği, borsalarda işlem gören herhangi bir sermaye piyasası aracı veya bu hususlarla ilgili bir başvurusu bulunmamaktadır.

Bu izahname kapsamında ihraç edilecek C grubu hamiline yazılı paylar Borsa'da işlem görecektir.

**25.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;**

- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya,

- İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda

bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

**25.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:**

Yoktur.

**26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER**

**26.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:**

Yoktur.

**26.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri**

Yoktur.

**26.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:**

**a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:**

Yoktur.

**b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:**

Yoktur.

**c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:**

Yoktur.

**d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:**

Yoktur.

**e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli husular:**

Yoktur.

## **27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ**

### **27.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet:**

Şirket'in 10.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 2.028.600.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, mevcut ortakların yeni pay alma hakları kullanılarak, 4.057.200.000 TL (%200) oranında bedelli olarak arttırılacak ve sermaye 6.085.800.000 TL'ye çıkarılacaktır.

İhraca ilişkin toplam maliyetin 13.400.000 TL olacağı tahmin edilmektedir. Tamamı nakit karşılığı ihraç ve halka arz edilecek 0,01 TL nominal değerli payların toplamı 4.057.200.000 TL olup bu durumda ihraç ve halka arz edilecek pay başına düşen maliyet 0.0033 TL'dir. 4.057.200.000 TL tutarındaki sermaye artırımında, sermaye artırım sürecine ilişkin tahmini 13.400.000 TL maliyet ve sermaye artırımını sonucunda 4.043.800.000 TL kaynak elde edilmesi planlanmaktadır.

<b>Sermaye Artırım Maliyeti</b>	<b>(TL)</b>
SPK Ücreti	8.114.400
Borsa Kotasyon Ücreti	1.278.018
MKK İhraççı Hizmet Bedeli	213.003
Aracılık Komisyonu	2.100.000
Rekabet Kurumu	1.622.880
Takasbank	1.313
Diğer (İlan, Tescil ve Noter Masrafları vb.)	70.386
<b>Toplam Maliyet</b>	<b>13.400.000</b>
<b>Halka Arz Edilecek Pay Adedi</b>	<b>405.720.000.000</b>
<b>1 TL Nominal Değerli Lot Başına Maliyet</b>	<b>0,0033</b>
<b>Tahmini Nakit Girişi</b>	<b>4.057.200.000</b>
<b>Tahmini Net Nakit Girişi</b>	<b>4.043.800.000</b>

### **27.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:**

Elde edilecek fon; Şirket üzerindeki finansal yükün azaltılmasına yönelik anapara ve faiz geri ödemelerinin yapılması, Şirketin borç stoğunun ve finansman maliyetlerinin azaltılması ve bu suretle daha güçlü bir finansman yapısının sağlanması amacı ile yatırımcıların menfaatleri doğrultusunda kullanılacaktır. Ödenmesi planlanan borçların tamamı nakit kaynaklıdır.

İhraççı sermaye artırımından elde ettiği fonu, yukarıda belirtildiği üzere kullanacak, bu kullanım sırasında eldeki nakdi Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat ve/veya yatırım fonları gibi menkul kıymet alımları suretiyle ve veya fonun değerini korumak adına benzer korumayı sağlayabilecek başka bir surette değerlendirilecektir. Anılan süre boyunca ilgili fonun bu yöntemlerden hangisi/hangileri ile değerlendirileceğini ve değerlendirmenin koşullarına global

ve yerel ekonomik koşullar çerçevesinde ihraççının menfaatlerine uygun olarak karar verilecektir.

Söz konusu kaynağın, Şirket'in 15 Haziran 2026 tarih ve 517 sayılı sermaye artırımından elde edilecek fonun kullanım yerlerine ilişkin yönetim kurulu kararında belirtildiği üzere aşağıda belirtilen şekilde kullanılması planlanmaktadır.

<b>Planlanan Fon Kullanım Yeri</b>	<b>(%)</b>
Şirket'in finansal borçlarının geri ödemelerinin gerçekleştirilmesi	100
<b>Toplam</b>	<b>100</b>

### **Finansal Yükümlülüklerin Yerine Getirilmesi**

Şirket, bedelli sermaye artırımından elde edeceği net gelirin %100'lük kısmı ile banka kredilerinin ana para ve faiz ödemelerini yapmayı planlamaktadır.

#### **28.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:**

Bu bölümde yapılan hesaplamalar %200 oranında bedelli sermaye artırımına tüm yatırımcıların yeni pay alma haklarını kullanacağı varsayımı ile yapıldığı için, gerçekleşecek durum sonucu yapılacak hesaplamalarda bazı farklılıklar olabilir.

<b>(TL)</b>	<b>Sermaye Artırım Öncesi</b>	<b>Sermaye Artırım Sonrası</b>
Özkaynaklar Tutarı (Artırım Öncesi)	15.556.990.451	
Nakit Sermaye Artışı		4.057.200.000
Emisyon Primi		--
Sermaye Artırım Masrafları		13.400.000
Özkaynaklar Tutarı (Artırım Sonrası)		19.600.790.451
Ödenmiş Sermaye	2.028.600.000	6.085.800.000
Pay Başına Defter Değeri (*)	7,67	3,22
<b>Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)</b>		<b>4,45</b>
<b>Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)</b>		<b>58,0%</b>

\* 1 TL nominal değerli 1 lota karşılık gelen

Mevcut ortakların yeni pay alma haklarını tamamen kullanacakları varsayımı ile mevcut ortaklar için sulanma etkisinin tutarı 4,45TL ve yüzdesi ise %58,0 olacaktır.

#### **28.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:**

Şirket'in pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını hiç kullanmamaları ve kullanılmayan yeni pay alma hakları sebebiyle kalan payların tamamının Borsa Birincil Piyasa'da satılması durumunda sulanma etkisi, halka arz fiyatının henüz belli olmaması nedeniyle hesaplanamamıştır.

### **29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER**

#### **29.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:**

Halka arz sürecinde İhraççı ile imzalanan sermaye artırımını aracılık sözleşmesi çerçevesinde danışmanlık hizmeti veren yetkili kuruluş İş Yatırım'dır.

## 29.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:

Bu izahname; sektör yayınlarından ve herkese açık diğer bilgi kaynaklarından elde edilmiş tarihsel pazar verilerine ve öngörülere yer vermektedir. İzahnamede üçüncü şahıs bilgilerinin kullanıldığı yerlerde, o bilgilerin kaynağı belirtilmiştir. Bu gibi üçüncü şahıs bilgilerinin izahnamede doğru bir biçimde aktarılmış olduğunu teyit ederiz. Bununla birlikte; sektör yayınlarında veya diğer herkese açık bilgi kaynaklarında üçüncü şahıslarca verilen bilgilerin güvenilir olduğu düşünülmeyle birlikte, bağımsız bir doğrulama işleminden de geçirilmemiştir.

İhraççı, bildiği ve ilgili üçüncü şahsın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış ve yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını ve söz konusu bilgilerin aynen alındığını beyan eder.

31 Aralık 2023 tarihinde sona ere hesap dönemine ait karşılaştırmalı finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi tarafından,

31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi tarafından,

31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi tarafından denetlenmiş ve ilgili bağımsız denetim raporları hazırlanmıştır.

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Adresi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Baş Denetçisinin Adı Soyadı	Görüş / Sonuç
1 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi	Maslak Mahallesi Orjin Maslak Plaza Eski Büyükdere Caddesi No:27 Kat:1-3 34485	Tolga Özdemir	Olumlu
1 Ocak 2024 – 31 Aralık 2024	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi	Maslak Mahallesi Orjin Maslak Plaza Eski Büyükdere Caddesi No:27 Kat:1-3 34485	Fatih Polat	Olumlu
1 Ocak 2025 – 31 Aralık 2025	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi	İş Kuleleri Kule 3, Kat: 2-9 Levent İstanbul, 34330	Hakan Ölekli	Olumlu

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesine ilişkin olarak hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları, Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.

Bu izahnamede Şirket'in içinde bulunduğu sektöre ilişkin olarak görüşleri sunulan uzman kişi veya kuruluşlar ile finansal tabloları denetleyen bağımsız denetim kuruluşlarının Şirket ve/veya ilişkili şirketleri ile hiçbir ilişkisi olmadığı gibi Şirket ve/veya ilişkili şirketleri tarafından ihraç edilen menkul kıymetlere veya bunları elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildirler. Aynı kişiler, Şirket tarafından daha önce istihdam edilmemişler ya da Şirket'ten herhangi bir ücret almamışlardır. Şirket'in yönetim ve denetim organlarından herhangi birinde üye olmamışlardır. Ayrıca bu kişi veya kuruluşların (yetkili kuruluş olan İş

Yatırım Menkul Değerler A.Ş. dışındaki) sermaye artırımına aracılık eden yetkili kuruluş olan İş Yatırım ile de herhangi bir bağlantıları bulunmamaktadır.

Faaliyet gösterilen sektörlere ilişkin veriler ve bilgiler resmi kurum ve kuruluşlar ile meslek örgütlerinin yayınlamış oldukları kamuya açık bilgilerden oluşmaktadır.

### **30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI**

İzahnamede yer alan vergi açıklamaları, izahname tarihi itibarıyla yürürlükte olan Türk Vergi Mevzuatına dayanmaktadır. Vergi kanunları, oranları ve uygulamaları zaman içinde geriye dönük veya ileriye dönük olarak değişebilir. Yatırımcıların kendi özel durumlarına ilişkin vergi yükümlülükleri için bağımsız bir vergi danışmanından görüş almaları gerektiğini belirtmek isteriz.

#### **Gelir Vergisi**

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (GVK) uyarınca, gerçek kişilerin gelirleri gelir vergisine tâbidir. Gelir, bir gerçek kişinin bir takvim yılı içinde elde ettiği kazanç ve iratların safi tutarıdır.

#### ***Tam Mükellefiyet:***

Aşağıda yazılı gerçek kişiler Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler:

1. Türkiye'de yerleşmiş olanlar;
2. Resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı memleketlerde oturan Türk vatandaşları (Bu gibilerden, buldukları memleketlerde elde ettikleri kazanç ve iratları dolayısıyla Gelir Vergisi'ne veya benzeri bir vergiye tabi tutulmuş bulunanlar, mezkur kazanç ve iratları üzerinden ayrıca vergilendirilmezler.) Türkiye'de yerleşmiş olmayan gerçek kişiler sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

Aşağıda yazılı kimseler Türkiye'de yerleşmiş sayılır:

1. İkametgahı Türkiye'de bulunanlar (İkametgah, Kanunu Medenin 19'uncu ve müteakip maddelerinde yazılı olan yerlerdir);
2. Bir takvim yılı içinde Türkiye'de devamlı olarak altı aydan fazla oturanlar (Geçici ayrılmalar Türkiye'de oturma süresini kesmez.)

Aşağıda yazılı yabancılar memlekette altı aydan fazla kalsalar dahi, Türkiye'de yerleşmiş sayılmazlar:

1. Belli ve geçici görev veya iş için Türkiye'ye gelen iş, ilim ve fen adamları, uzmanlar, memurlar, basın ve yayın muhabirleri ve durumları bunlara benzeyen diğer kimselerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat maksadıyla gelenler;

2. Tutukluluk, hükümlülük veya hastalık gibi elde olmayan sebeplerle Türkiye'de alıkonulmuş veya kalmış olanlar.

### ***Dar Mükellefiyet***

Türkiye'de yerleşmiş olmayan gerçek kişiler sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

Gelir vergisine tabi gelirler; (332 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 2026 takvim yılı gelirlerinin vergilendirilmesinde esas alınmak üzere) aşağıda belirtilen oranlarda vergilendirilirler.

<b>Gelir Aralığı</b>	<b>Gelir Vergisi Oranı (%)</b>
190.000 TL'ye kadar	15
400.000 TL'nin 190.000 TL'si için 28.500 TL, fazlası	20
1.000.000 TL'nin 400.000 TL'si için 70.500 TL, (ücret gelirlerinde 1.500.000 TL'nin 400.000 TL'si için 70.500 TL), fazlası	27
5.300.000 TL'nin 1.000.000 TL'si için 232.500 TL, (ücret gelirlerinde 5.300.000 TL'nin 1.500.000 TL'si için 367.500 TL), fazlası	35
5.300.000 TL'den fazlasının 5.300.000 TL'si için 1.737.500 TL, (ücret gelirlerinde 5.300.000 TL'den fazlasının 5.300.000 TL'si için 1.697.500 TL), fazlası	40

### **Kurumlar Vergisi**

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

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin konsolide 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 konsolide 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 konsolide finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında

geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

Şirket'in bağlı ortaklığı Mosalarko OJSC Şirketi için 12 Temmuz 2024 tarihli "Rusya Federasyonu Vergi Kanunu'nun Birinci ve İkinci Kısımlarında Değişiklikler, Rusya Federasyonu'nun Bazı Yasama Eylemleri ve Rusya Federasyonu'nun Yasama Eylemlerinin Bazı Hükümlerinin Geçersiz Olarak Tanınması Hakkında" 176-FZ sayılı Federal Yasa gereği, 1 Ocak 2025'ten itibaren Rusya'da kurumlar vergisi oranı %20'den %25'e çıkartılmış olup Rusya'da yer alan şirketlerin ertelenmiş vergi hesaplamaları 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla %25 üzerinden yapılmıştır (31 Aralık 2024:%20)

30 Aralık 2023 tarihli ve 32415 sayılı 2. mükerrer Resmî Gazete 'de yayımlanan 555 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ile 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298'inci maddesi uyarınca, Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 2023 hesap dönemine ilişkin olarak vergi mevzuatı kapsamında hazırlanan mali tablolarının enflasyon düzeltmesine tabi tutulması zorunlu kılınmıştır. Enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuş söz konusu mali tablolar, 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren hazırlanan vergi beyannamelerinde vergi mevzuatı kapsamında hazırlanan mali tabloların açılış bilançosu olarak esas alınmıştır. Bu kapsamda, Şirket'in vergi amaçlı finansal tabloları 2023 hesap döneminden itibaren enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Ancak, 28 Aralık 2023 tarihli ve 32413 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan 7491 sayılı "Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun" 17'nci maddesine göre ise Bankalar, 21 Kasım 2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu kapsamındaki şirketler, ödeme ve elektronik para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri tarafından geçici vergi dönemleri de dahil olmak üzere 2024 ve 2025 hesap dönemlerinde yapılacak enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan kâr/zarar farklarının kazancın tespitinde dikkate alınmayacağı 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 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, 31 Aralık 2025 mali tablolarında ilgili yeniden değerlendirme imkanından yararlanmıştır.

Vergi Usul Kanunu'nun Geçici 37'nci maddesine göre 31 Aralık 2025 tarihli mali tabloların daha önce enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamasından kaynaklanan vergi etkileri 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi hesaplamasında dikkate alınmıştır.

Türkiye'de vergi mevzuatı, Şirket ve bağlı ortaklığının konsolide vergi beyannamesi doldurmasına izin vermemektedir. Bu yüzden konsolide finansal tablolara yansıtılan vergi karşılığı, şirket bazında ayrı ayrı hesaplanmıştır.

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

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden, kurumlar vergisi ve gelir vergisinden sorumlu olmayanlar ve muaf tutulanlar haricindekilere yapılanlarla Türkiye'de mukim olan ve olmayan gerçek kişilere ve Türkiye'de mukim olmayan tüzel kişilere yapılan temettü ödemeleri %15 gelir vergisine tabidir. Temettü dağıtımları üzerinde stopaj yükümlülüğü olup, bu stopaj yükümlülüğü temettünün nakden veya hesaben ödemesinin yapıldığı dönemde beyan edilir.

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden yine Türkiye'de mukim anonim şirketlere yapılan temettü ödemeleri gelir vergisine tabi değildir. Ayrıca kârın dağıtılmaması veya sermayeye eklenmesi durumunda gelir vergisi hesaplanmamaktadır.

Dar mükellef kurumlara ve gerçek kişilere yapılan kâr dağıtımlarına ilişkin stopaj oranlarının uygulamasında, ilgili Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarında yer alan stopaj oranları da göz önünde bulundurulur.

Ayrıca, Vergi Usul Kanunu hükümleri kapsamında, yapılmakta olan yatırımların vergi amaçlı enflasyon muhasebesine tabi tutulması sonucu oluşan enflasyon düzeltmesi farkları, özkaynaklar altında özel bir fon hesabında izlenmektedir. Söz konusu tutarlar, yatırımın tamamlanarak ilgili iktisadi kıymetin aktifleştirilmesi gereken dönem ile bu dönemi takip eden dört hesap dönemi boyunca eşit taksitler halinde gelir hesaplarıyla ilişkilendirilmek suretiyle vergiye tabi tutulmaktadır. Bu fonda izlenen tutarlar, ilgili mevzuat uyarınca her yıl Vergi Usul Kanunu'nda belirlenen yeniden değerlendirme oranı üzerinden değerlendirilmektedir. Söz konusu uygulamanın TFRS konsolide finansal tablolar üzerindeki etkisi, ertelenmiş vergi hesaplamaları kapsamında dikkate alınmıştır.

### **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.

## **Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları**

### ***Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi***

Mevcut yasal düzenlemeler uyarınca, Borsa İstanbul'da işlem gören ve 1.1.2006 tarihinden itibaren iktisap edilen payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi 31 Aralık 2030 tarihine kadar GVK'nın Geçici 67. Maddesi çerçevesinde yapılacaktır. Söz konusu Madde, geçici niteliktedir ve 11.12.2025 tarihli ve 33104 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 10680 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı gereği 31.12.2030 tarihine kadar uygulanacaktır.

GVK'nın Geçici 67. Maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. GVK'nın Geçici 67. maddesinin yürürlük süresinin 31 Aralık 2030 tarihinden sonraya uzatılmaması durumunda 31 Aralık 2030 tarihinden sonra, Borsa İstanbul'da işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir. Söz konusu vergi tevkifat oranı GVK'nın Geçici 67. Maddesi'nde 15% olarak belirlenmiştir, ancak GVK ve 22.07.2026 tarih ve 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ve bu Kararda değişiklik yapan kararlar uyarınca belirlenen tevkifat oranları aşağıdaki şekilde uygulanmaktadır. 22/7/2006 Tarihli ve 2006/10731 Sayılı Kararnamenin Eki Karar'ın ilgili bölümü aşağıdaki şekildedir:

“193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun geçici 67 nci maddesinde yer alan bazı kazanç ve iratlardan yapılacak tevkifat oranları aşağıdaki şekilde tespit edilmiştir.

a) 1) (1), (2) ve (3) numaralı fıkralarda yer alan oran;

i) Paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri ile Borsa İstanbul'da işlem gören aracı kuruluş varantları dâhil olmak üzere paylardan (menkul kıymetler yatırım ortaklıkları hisse senetleri hariç) elde edilen kazançlar için % 0.”

Gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da dar veya tam mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması GVK'nın Geçici 67. Maddesi'nin (1), (2), (3) ve (4) numaralı fıkra hükümleri uyarınca yapılacak tevkifatı etkilememektedir.

Gerçek kişi dar ve tam mükellefler, stopaja tabi tutulmuş sayılan bu kazançlar için beyanname vermeyeceklerdir. Dar mükellef gerçek kişinin mukimi olduğu ülkedeki beyan durumunun irdelenmesi gerektiğini belirtmek isteriz.

BİST'te işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.-MKK dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır. Payların alım satımı nedeniyle doğabilecek tevkifat/stopaj yoluyla vergilemede Şirketimizin bir sorumluluğu bulunmamaktadır.

GVK'nın geçici 67. Maddesi uyarınca bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlar aşağıdaki gelir ve getiriler üzerinden tevkifat yaparlar:

- Alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark,
- Alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,
- Menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),
- Aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler,

Aynı menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracından değişik tarihlerde alımlar yapıldıktan sonra bunların bir kısmının elden çıkarılması halinde, ilk giren ilk çıkar yöntemi kullanılmak suretiyle, tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedeli belirlenecektir. Bir menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracının alımından önce elden çıkarılması halinde, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilecektir. Aynı gün içerisindeki işlemlerde ağırlıklı ortalama yöntemi kullanılabilir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır.

Üç aylık dönem içerisinde aynı türden menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracı ile ilgili olarak birden fazla alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınacaktır. Aynı türden menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracı alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilecektir. Döviz, altına veya başka bir değere endeksli menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracının alış ve satış bedeli olarak işlem tarihindeki Türk Lirası karşılıkları esas alınarak tevkifat matrahı tespit edilecektir. Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracının yabancı bir para cinsinden ihraç edilmiş olması halinde ise tevkifat matrahının tespitinde kur farkı dikkate alınmayacaktır.

Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı sahibinin, bu kıymetleri başka bir banka veya aracı kuruma aktarması halinde, söz konusu menkul kıymetlerin alış bedeli ve alış tarihi aktarma yapılan kuruma bildirilecektir. Aktarmanın başka bir kişi veya kurum adına yapılması halinde, alış bedeli ve alış tarihinin ilgili banka veya aracı kuruma bildirilmesinin yanı sıra işlem Maliye Bakanlığına da bildirilecektir. Bu bildirimler, başka bir kişi veya kurum adına naklin aynı banka veya aracı kurumun bünyesinde gerçekleştirilmesi veya kıymetin sahibi tarafından fiziken teslim alınması halinde de yapılacaktır.

Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracının fiziken bir banka veya aracı kuruma teslim edilmesi halinde alış bedeli olarak, tevsik edilmesi kaydıyla, kıymet sahibinin beyanı esas alınacak ve yapılan işlem Maliye Bakanlığına bildirilecektir.

Borsa İstanbul'da işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasından elde edilen gelirler için, GVK'nın "Değer Artış Kazançları" başlıklı mükerrer

80. Madde hükümleri uygulanmaz. Elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat da uygulanmaz.

Halka arz tarihi itibarıyla halihazırda %0 olan tevkifat oranlarında artış olması durumunda tam ve dar mükellef gerçek kişiler alım satım kazançlarının vergi yükünde artış olabilir. Ayrıca bu durumda dar mükellefler gerçek kişiler açısından çifte vergilendirmeyi konusu da gündeme gelebilir. Böyle bir durumda dar mükellef pay sahiplerinin mukimi oldukları ülke ile Türkiye Cumhuriyeti arasında Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması bulunup bulunmadığını irdelemesi ve eğer anlaşma mevcutsa ve bu anlaşmadan faydalanılmak istenmesi halinde gerekli işlemlerin “belge temini, başvuru vb.” süreçlerin süresi içinde tamamlanması gerektiğini belirtmek isteriz.

### ***Kurumların Vergilendirilmesi***

Tam mükellef kurumların, kurumlar vergisine konu olan kazancının tespitinde, GVK'nın ticari kazanç hakkındaki hükümleri uygulanmaktadır.

Kazanç ve iratların tamamı kurum kazancına dahil edilmektedir. Bu çerçevede Borsa İstanbul'da (BİST) İşlem Gören Payların Alım Satım Kazançları da prensip olarak kurumlar vergisine tabidir.

KVK'nın 5/1-e Maddesi uyarınca kurumlar vergisi mükelleflerinin, en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları kurucu senetleri, intifa senetleri, rüçhan hakları ve bu fıkranın (a) bendi kapsamında istisna kazançlarına kaynak oluşturan yatırım fonlarının katılma paylarının satışından doğan kazançların %75'lik (9160 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile istisna oranı %50 olarak belirlenmiştir. Yürürlük:27.11.2024) kısmı mezkur Madde'de yer alan tüm şartların sağlanması koşuluyla kurumlar vergisinden müstesnadır. İstisna uygulamasında tebliğ, özelge vb. ikincil mevzuattaki belirleme ve yönlendirmelerin de göz önünde bulundurulması gerektiğini hatırlatmak isteriz.

GVK'nın geçici 67. Maddesi uyarınca KVK'nın 2. maddesinin birinci fıkrası kapsamındaki mükellefler “kurumlar vergisi mükellefleri” ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu Maliye Bakanlığınca belirlenenler için GVK'nın geçici 67. Maddesi uyarınca tevkifat oranı % 0 olarak uygulanmaktadır.

BİST'te işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.-MKK dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır. Payların alım satımı nedeniyle doğabilecek tevkifat/stopaj yoluyla vergilemede Şirketimizin bir sorumluluğu bulunmamaktadır.

1 yıldan fazla süreyle elde tutulan Borsa İstanbul'da (BİST) İşlem Gören Payların Alım Satım Kazançları tevkifata tabi değildir.

Gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da dar veya tam mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması GVK'nın geçici 67. Maddesi'nin (1), (2), (3) ve (4) numaralı fıkra hükümleri uyarınca yapılacak tevkifatı etkilememektedir.

Bu çerçevede dar mükellef kurumların Borsa İstanbul'da (BİST) İşlem Gören Payların Alım Satım Kazançları stopaja tabidir, ancak stopaj oranı Bakanlar Kurulu Kararı'yla %0 olarak uygulanmaktadır.

1 yıldan fazla süreyle elde tutulan Borsa İstanbul'da (BİST) İşlem Gören Payların Alım Satım Kazançları tevkifata tabi değildir.

Halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranlarında halihazırda %0 olan tevkifat oranlarında artış olması durumunda Dar Mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu ve vergi yükünde artışa yol açabilir. Böyle bir durumda dar mükellef pay sahiplerinin mukimi oldukları ülke ile Türkiye Cumhuriyeti arasında Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması bulunup bulunmadığını irdelemesi ve bir anlaşma varsa ve bu anlaşmadan faydalanılmak istenmesi halinde gerekli işlemlerin “belge temini, başvuru vb.” süreçlerin süresi içinde tamamlanması gerektiğini belirtmek isteriz.

## **BİST'te İşlem Görmeyen Hisse Senedi Alım Satım Kazançları**

### ***Tam Mükellef Gerçek Kişiler***

GVK'nın Mükerrer 80. maddesi uyarınca, ivazsız olarak iktisap edilenler ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetleri hariç, menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlanan kazançlar değer artış kazancıdır ve gelir vergisine tabidir. Bu çerçevede pay alım satım kazançları da GVK'nın Mükerrer 80. maddesi uyarınca gelir vergisine tabidir. GVK'nın Mükerrer 81. maddesi uyarınca, mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzerinde olması şarttır.

### ***Dar Mükellef Gerçek Kişiler***

GVK'nın 86. Maddesi'nin 2. Fıkrası uyarınca, dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı, tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları, kurumlardan elde edilen kar payları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyanname verilmez.

Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK'nın 101. Maddesi'nin 2. Fıkrası uyarınca, dar mükellefiyete tabi mükelleflerden yıllık beyanname vermeye mecbur olmayanlar, menkul malların ve hakların elden çıkarılmasından doğan diğer kazanç ve iratlarını yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirmeye mecburdurlar. Ancak Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir. Diğer ülke mukimlerinin Türkiye'de elde ettikleri kazanç veya iratların ilgili ÇVÖ Anlaşması çerçevesinde vergiye tabi tutulabilmesi için mukim oldukları ülke yetkili makamlarından

mukimlik belgesi almaları ve bu belgenin aslı ile noter veya bu ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin bir örneğini duruma göre ilgili vergi dairesine veya vergi sorumlularına ibraz etmeleri gerekmektedir.

Dar mükellef gerçek kişinin, mukimi olduğu ülkedeki beyan durumunun ve varsa Türkiye’de beyan yada tevkifat yoluyla ödediği vergilerin mukimi olduğu ülkedeki mahsup imkanının ayrıca irdelenmesi gerektiğini belirtiriz.

### ***Tam Mükellef Kurumlar***

İşletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları, kurumlar vergisine tabi kazanç olarak beyan edilip, vergilendirilecektir.

KVK’nın 5/1-e Maddesi uyarınca kurumların, en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları kurucu senetleri, intifa senetleri, rüçhan hakları ve bu fıkranın (a) bendi kapsamında istisna kazançlarına kaynak oluşturan yatırım fonlarının katılma paylarının satışından doğan kazançların %75’lik (9160 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile istisna oranı %50 olarak belirlenmiştir. Yürürlük:27.11.2024) kısmı mezkur Madde’de yer alan tüm şartların sağlanması koşuluyla kurumlar vergisinden müstesnadır. İstisna uygulamasında tebliğ, özelge vb. ikincil mevzuattaki belirleme ve yönlendirmelerin de göz önünde bulundurulması gerektiğini hatırlatmak isteriz.

### ***Dar Mükellef Kurumlar***

Dar Mükellef kurum, Türkiye’de bir işyeri açmak suretiyle veya daimi temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum şeklinde faaliyet göstermesi halinde, alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak ve vergileme tam mükellef kurumlarda olduğu şekilde yapılacaktır.

Türkiye’de bir işyeri açmadan veya daimi temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden dar mükellef kurumlar açısından da ilgili kazancın Türkiye’de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından Türkiye’nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarının irdelenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef kurumun mukimi olduğu ülkedeki beyan durumunun ve varsa Türkiye’de beyan yada tevkifat yoluyla ödediği vergilerin mukimi olduğu ülkedeki mahsup imkanının ayrıca irdelenmesi gerektiğini belirtiriz

### ***Yabancı Fon Kazançlarının ve Bu Fonların Yöneticiliğini Yapan Şirketlerin Vergisel Durumu***

KVK’nın 2. Maddesinin 1. Fıkrası uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunun düzenleme ve denetimine tabi fonlar ile bu fonlara benzer yabancı fonlar Kurumlar Vergisi Kanunu uygulamasında sermaye şirketi sayılmaktadır ve kurumlar vergisi mükellefi olmaktadır. KVK’ya 6322 sayılı Kanunun 35’inci maddesiyle, 15 Haziran 2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, “Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi” başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede, yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy

yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

KVK'nın 2. Maddesinin 1. Fıkrası'nda belirtilen yabancı fonların, Sermaye Piyasası Kurulunca verilen portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip tam mükellef şirketler aracılığıyla, organize bir borsada işlem görsün veya görmesin her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı, vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi, varant, döviz, emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi, kredi ve benzeri finansal varlıklar ve kıymetli maden borsalarında yapılan emtia işlemlerinden elde ettikleri kazançları nedeniyle, mezkur Madde'de belirtilen şartların birlikte gerçekleşmesi halinde portföy yöneticiliği yapanlar; söz konusu fonlar için daimi temsilci, bunların işyerleri de bu fonların işyeri veya iş merkezi sayılmaz. Bu kazançlar için beyanname verilmez, diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde bu kazançlar beyannameye dahil edilmez.

Bu uygulamanın, yabancı fonların Türkiye kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

Türkiye'de bulunan taşınmazlar, aktif büyüklüğünün %51'inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait hisse senetleri veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, nakdi uzlaşmayla sonuçlananlar dışında emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, sigorta sözleşmeleri ve bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmelerinden elde edilen kazançlar bu madde kapsamına girmez.

### **Tüm Mükellef Grupları Bazında Paylara İlişkin Kar Paylarının ve Kar Payı Avanslarının Vergilendirilmesi**

KVK'nın 15. Maddesi'nin 2. Fıkrası uyarınca, vergiden muaf olan kurumlara dağıtılan (Kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımını sayılmaz.) Gelir Vergisi Kanununun 75 inci maddesinin ikinci fıkrasının (1), (2) ve (3) numaralı bentlerindeki kâr payları üzerinden, bu maddenin üçüncü fıkrası uyarınca vergi kesintisine tâbi tutulan kazançlar hariç olmak üzere %15 oranında vergi kesintisi yapılır.

Aynı Kanun'un 30. Maddesi'nin 3. Fıkrası uyarınca, tam mükellef kurumlar tarafından, Türkiye'de bir iş yeri veya daimi temsilci aracılığıyla kar payı elde edenler hariç olmak üzere dar mükellef kurumlara veya kurumlar vergisinden muaf olan dar mükelleflere dağıtılan (Kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımını sayılmaz.) ve Gelir Vergisi Kanununun 75 inci maddesinin ikinci fıkrasının (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde sayılan kâr payları üzerinden bu Kanunun 15 inci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca vergi kesintisine tâbi tutulan kazançlar hariç olmak üzere %15 oranında kurumlar vergisi kesintisi yapılır.

GVK'nın 94. Maddesi uyarınca, kamu idare ve müesseseleri, iktisadî kamu müesseseleri, sair kurumlar, ticaret şirketleri, iş ortaklıkları, dernekler, vakıflar, dernek ve vakıfların iktisadî işletmeleri, kooperatifler, yatırım fonu yönetenler, gerçek gelirlerini beyan etmeye mecbur olan ticaret ve serbest meslek erbabı, ziraî kazançlarını bilanço veya ziraî işletme hesabı esasına göre tespit eden çiftçiler söz konusu maddenin bentlerin sayılan ödemeleri (avans olarak ödenenler dahil) nakden veya hesaben yaptıkları sırada, istihkak sahiplerinin gelir vergilerine mahsuben tevkifat yapmaya mecburdurlar.

GVK'nın 94/6-b bendi uyarınca aşağıdaki işlemler tevkifata tabidir.

- Tam mükellef kurumlar tarafından; tam mükellef gerçek kişilere, gelir ve kurumlar vergisi mükellefi olmayanlara ve bu vergilerden muaf olanlara dağıtılan, 75 inci maddenin ikinci fıkrasının (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarından (kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımı sayılmaz.)

- Tam mükellef kurumlar tarafından; dar mükellef gerçek kişilere, dar mükellef kurumlara (Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç) ve gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan dar mükelleflere dağıtılan, 75 inci maddenin ikinci fıkrasının (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarından (Kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımı sayılmaz.)

-75 inci maddenin ikinci fıkrasının (4) numaralı bendinde yazılı menkul sermaye iradının ana merkeze aktarılan tutarı üzerinden

21.12.2024 tarih ve 9286 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı gereğince 22.12.2024 tarihinden itibaren aşağıdaki tevkifat oranları 15% olarak uygulanmaktadır. (Girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için farklı oran uygulaması bulunmaktadır.)

### ***Tam Mükellef Gerçek Kişiler***

GVK'ya 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la eklenen 22/2 maddesi uyarınca tam mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dahil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü) üzerinden 22.12.2024 itibarıyla %15 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi hâlinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nın (86/1-c) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2026 yılı gelirleri için 400.000 TL'yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtımı aşamasında yapılan %15 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dahil) mahsup edilecek olup mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir.

Ayrıca kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımı sayılmaz. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmelidir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları tarafından dağıtılan kar paylarından ise stopaj yapılmaz. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının elde ettikleri kurumlar vergisinden müstesna portföy kazançları ortaklık bünyesinde %0 oranında tevkifata tabidir.

### ***Dar Mükellef Gerçek Kişiler***

GVK'nın 94/6-b-ii maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulu'nca belirlenen oranlarda (22.12.2024 itibarıyla bu oran %15'tir) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili

ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkifat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan GVK'nın 101. maddesinin 5 no'lu fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, Türkiye'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları tarafından dağıtılan kar paylarından ise stopaj yapılmaz. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının elde ettikleri kurumlar vergisinden müstesna portföy kazançları ortaklık bünyesinde %0 oranında tevkifata tabidir. Söz konusu temettü geliri Türkiye'de beyan edilmez.

Dar mükellef kurumun mukimi olduğu ülkedeki beyan durumunun ve varsa Türkiye'de beyan yada tevkifat yoluyla ödediği vergilerin mukimi olduğu ülkedeki mahsup imkanının ayrıca irdelenmesi gerektiğini belirtiriz.

### ***Tam Mükellef Kurumlar***

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler, ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. Maddesi kapsamındaki "safı kurum kazancı", GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safı kurum kazancı üzerinden %25 genel oranında uygulanmaktadır. Vergi oranının farklılaştığı özellikli durumlar mevcuttur.

KVK'nın 5/1-a maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kar payları, tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kar payları, kurumlar vergisinden müstesnadır. Diğer fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kar payları bu istisnadan yararlanamaz.

Önceki bölümlerde de değindiğimiz üzere KVK'nın 5/1/d-4. maddesi gereğince, "Türkiye'de kurulu gayrimenkul yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançları, (Esas faaliyet konusu itibarıyla gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulanlar dışında kalanların kazançları hariç) kurumlar vergisinden müstesnadır.

1.1.2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlara uygulanmak üzere, bu istisnadan faydalanılabilmesi için fon ve ortaklıkların (emeklilik yatırım fonları hariç) sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şarttır.

Kar dağıtımı yapan ve istisna koşullarını sağlayan gayrimenkul yatırım ortaklıklarından kar payı elde eden kurumlar, iştirak kazancı istisnasından yararlanamayacaklardır. Gayrimenkul

yatırım ortaklıkları kar payı dağıtmayıp, istisnadan yararlanmamışsa, kar payı elde eden kurumlar iştirak kazancı istisnasından (KVK 5/1-a-1) yararlanabilecektir.

Tam mükellef kurumlara dağıtılan kar payları tevkifata tabi değildir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının elde ettikleri kurumlar vergisinden müstesna portföy kazançları ortaklık bünyesinde %0 oranında tevkifata tabidir.

### ***Dar Mükellef Kurumlar***

KVK'nın 30/3 maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulu'nca belirlenen oranlarda (%15) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir.

Tevkifat Türkiye açısından nihai vergidir ve Türkiye'de tekrar beyan edilmez. Dar mükellef kurumun kendi ülkesinde bu gelirin beyan edilme ve Türkiye'de tevkifat yoluyla ödediği vergileri mahsup edebilme durumunu ayrıca irdelenmesi gerektiğini önemle belirtiriz.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları tarafından dağıtılan kar paylarından stopaj yapılmaz. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının elde ettikleri kurumlar vergisinden müstesna portföy kazançları ortaklık bünyesinde %0 oranında tevkifata tabidir. Söz konusu temettü geliri Türkiye'de beyan da edilmez. Dar mükellef kurumun mukimi olduğu ülkedeki beyan durumunu ayrıca irdelenmesi gerektiğini belirtiriz.

## **31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ**

**31.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:**

Yoktur.

**31.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:**

Yoktur.

**31.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:**

Yoktur.

**31.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabileceği ülkeler hakkında bilgi:**

Yoktur.

**31.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:**

Yoktur.

**31.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:**

Yoktur.

**31A İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER**

Yoktur.

**31A.1 İzahname kullanım izni verilen yetkili kuruluşların listesi ve kimlik bilgileri (ticaret ünvanları ve adresleri):**

Yoktur.

**31A.2 İzahname, arz programı izahnamesi veya arz programı sirküleri onay tarihi itibariyle yetkili kuruluşlara dair belli olmayan yeni bilgilerin kamuya nasıl duyurulacağı ve ilgili bilgiye nereden ulaşılabileceği hakkında açıklama:**

Yoktur.

**31B İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN TÜM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER**

**İzahnameyi kullanacak her bir yetkili kuruluşun kendi internet sitelerinde izahnameyi verilen izin ve koşullar dahilinde kullandıklarına dair beyanlarına yer vermeleri gerektiğine dair koyu harflerle yazılmış uyarı:**

Yoktur.

## **32. İNCELEMESİNE AÇIK BELGELER**

**Aşağıdaki belgeler Muallim Naci Caddesi No:69 34347 Ortaköy Beşiktaş / İstanbul adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi ([www.alarkogyo.com.tr](http://www.alarkogyo.com.tr)) ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:**

**1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)**

**2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları**

### **33. EKLER**

Ek/1 Sermaye Artırımından Sağlanacak Fon Kullanım Raporu

Ek/2 Bağımsız Denetçilerin Sorumluluk Beyanları

Ek/3 Gayrimenkul Değerleme Raporları

Ek/4 Değerleme Uzmanlarının Sorumluluk Beyanları