



ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak 2017 – 31 Mart 2017

Ara Dönem Faaliyet Raporu

A- RAPORUN DÖNEMİ

Faaliyet Raporumuz 01.01.2017 – 31.03.2017 dönemini kapsamaktadır.

B- YÖNETİM KURULU ÜYELERİ

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 25 Mart 2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda üç yıl süre ile görev yapmak üzere seçilen Yönetim Kurulu üyeleri aşağıdaki gibidir.

<u>Yönetim Kurulu</u>	<u>Görevi</u>	<u>Görev Başlangıç Tarihi</u>	<u>Görev Bitiş Tarihi</u>
Mustafa Filiz	Yönetim Kurulu Başkanı	25.03.2016	25.03.2019
Ahmet Önder Kazazoğlu	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	25.03.2016	25.03.2019
Mehmet Alper Kaptanoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	25.03.2016	25.03.2019
Mehmet Ahkemoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	25.03.2016	25.03.2019
Hilmi Önder Şahin	Yönetim Kurulu Üyesi	25.03.2016	25.03.2019
Sarper Volkan Özten	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	25.03.2016	25.03.2019
Kudret Vurgun	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	25.03.2016	25.03.2019

Yönetim Kurulu Üyelerinin şirket yönetiminde icrai görevi yoktur.

Yönetim Kurulu dönem içinde 6 toplantı yapmıştır.Yapılan toplantılara tüm üyelerin katılımı sağlanmıştır. Yönetim Kurulu kararları oybirliği ile alınmıştır. Bu nedenle karşı oy zaptı yoktur.

Denetçi

DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
(Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited)

Bağımsız Denetleme Kuruluşu

DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
(Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited)

Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı

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

Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

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

Buna göre;

- Kurumsal yönetim uygulamalarının geliştirilmesi amacıyla 4 üyeden oluşan bir Kurumsal Yönetim Komitesi kurulmuş olup, Komite Başkanı Bağımsız üye Sarper Volan Özten ve Komite Üyeleri Mustafa Filiz, Mehmet Ahkemoğlu ve Metin Franko' dur
- Şirketimizin karşılaşılabileceği risklerin erken saptanması ve etkin bir risk yönetim sisteminin oluşturulması amacıyla Yönetim Kurulu'na tavsiyede bulunmak üzere dört üyeden oluşan bir Riskin Erken Saptanması Komitesi kurulmuştur. Komite Başkanı Bağımsız Üye Sarper Volkan Özten, Komite Üyeleri Mustafa Filiz, Mehmet Ahkemoğlu ve Hilmi Önder Şahin' dir.
- Yönetim Kurulu bünyesinde mevcut olan Denetimden Sorumlu Komite'nin Başkanı Bağımsız Üye Saper Volkan Özten, Üyesi ise Bağımsız Üye Kudret Vurgun' dur.

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

C- KÂR DAĞITIM POLİTİKASI

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

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

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

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

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

Şirketimiz prensip olarak yıl içinde kâr payı avansı dağıtmamaktadır.

Şirketimiz ortaklarına 31 Mayıs 2017 tarihinde 10.650.794 TL kâr payı dağıtacaktır.

D- RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ

Şirketimizin karşılaşılabileceği risklerin erken saptanması ve etkin bir risk yönetim sisteminin oluşturulması amacıyla Yönetim Kuruluna tavsiyede bulunmak üzere 4 üyeden oluşan bir Riskin Erken Saptanması Komitesi kurulmuş ve çalışma esasları Yönetim Kurulunca onaylanmıştır.

Yönetim Kurulu, bir risk yönetim mekanizması oluşturmuştur. Karşılaşılması muhtemel tüm riskler Şirket Yönetim Kurulu üyelerinden oluşan Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından periyodik olarak gözden geçirilmektedir. Komite dönem içinde 2 defa tam üye sayısı ile toplanmış ve rapor Yönetim Kurulu bilgisine sunulmuştur.

Ayrıca Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Yönetim Kurulu alınması gereken önlemleri belirlemede ve Genel Müdür aracılığı ile gerekli talimatları şirket yöneticilerine vermektedir.

E- FAALİYET DÖNEMİNDE MEYDANA GELEN ÖNEMLİ OLAYLAR

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 28 Mart 2017 tarihinde yapılan Genel Kurul Toplantısında;

Şirketimizin, 2016 yılına ait finansal tablolarında yer alan dönem kârı 133.207.239 TL' dir. Önceki yıllarda ayrılan birinci tertip kanuni yedek akçe tutarı yasal tavana ulaştığından, birinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmamasını,

- 133.207.239 TL Net dağıtılabilir dönem kârından 10.650.794 TL' lik kısmının ortaklara kâr payı olarak nakden dağıtılmasına,
- Dağıtılacak kâr payı üzerinden 1.011.825 TL tutarında ikinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmasına,
- Kalan tutarın olağanüstü yedek akçelere eklenmesine,
- Kâr payı dağıtımına 31 Mayıs 2017 tarihinde başlanmasına,

oybirliği ile karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu üyelerinden Sarper Volkan Özten ve Kudret Vurgun' a aylık brüt 4.150 TL ücret verilmesine, diğer Yönetim Kurulu üyelerine ücret verilmemesine oybirliğiyle karar verilmiştir.

Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre şirket denetçiliğine DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited)' nin seçilmesine oybirliği ile karar verilmiştir.

Sermaye piyasası mevzuatına göre Yönetim Kurulu'nca seçilmiş bulunan bağımsız denetleme kuruluşu DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited) ile denetleme sözleşmesi imzalanmasına ve sözleşme taslağının aynen onaylanmasına oybirliğiyle karar verilmiştir.

F- KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması için gerekli özeni göstermiştir. Kurumsal Yönetim Tebliğinde uygulanması zorunlu tutulan ilkelerin tamamı Şirketimiz tarafından uygulanmıştır. Şirketimizin üçüncü grupta bulunduğundan Tebliğin 6 ncı maddesinin birinci fıkrasındaki istisna uygulanarak, bağımsız yönetim kurulu üye sayısı iki olarak belirlenmiştir.

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

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

G- DÖNEM İÇİNDE ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE NEDENLERİ

Dönem içinde Esas Sözleşmede yapılan değişiklik bulunmamaktadır.

H- FAALİYETLERİMİZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Şirketimiz, tüm altyapısı hazırlanmış, rekreasyon alanlarına sahip, çevreye duyarlı, çağdaş kentleşme anlayışına uygun, modern organizasyonlarla yönetilen projeler geliştirmeye devam etmektedir. Büyükçekmece'deki Alkent 2000 Göl Malikaneleri projesinde kalan az sayıdaki malikanenin satışına 2016 yılında devam edilmiştir. Alkent 2000 Göl Malikaneleri Projesi; sosyal tesisi, çevre peyzaj düzenlemeleri, tek parsel oluşu nedeniyle özel güvenliği olan yüksek prestijli ve ayrıcalıklı bir yaşam merkezi olmuştur.

Maslak'taki arsamızda proje geliştirme çalışmalarımız devam etmekte, ayrıca yeni projeler için uygun arazi araştırmalarımız sürdürülmektedir.

Şirketimizin sahip olduğu tatil köyü başta olmak üzere, nitelikli gayrimenkul portföyümüzden 2016 yılında elde ettiğimiz istikrarlı kira gelirleri 2017 yılında da artarak devam edecektir. Kira geliri elde etmek amacıyla önceki yıllarda portföyümüze dahil ettiğimiz yüksek prestijli gayrimenkuller şunlardır: Fethiye Kalemya Koyu' nda 100.037 m² arazi üzerinde kurulu, 23.922 m² kapalı alana sahip, 781 yatak kapasiteli, beş yıldızlı Hillside Beach Club Tatil Köyü, İstanbul Eyüp' te 13.503 m² arsa üzerinde bulunan 13.794 m² fabrika binası ve tesisler, İstanbul Etiler' de 4.233 m² arsa alanına sahip Alkent Etiler Çarşısı' nda 39 adet dükkan, İstanbul, Karaköy Necatibey Caddesi' nde 1.730 m² kullanım alanına sahip 4 katlı Alarko İş Merkezi, İstanbul Tepebaşı'nda 750 m² kullanım alanlı 3 katlı dükkan

ve 3 ofis katından oluşan Alarko-Dim İş Merkezi, İstanbul Büyükçekmece Alkent 2000 Sitesi' nde 784 m² kullanım alanına sahip 10 adet dükkan, Ankara Çankaya' da bulunan 6 katlı 1.943 m² kullanım alanlı Alarko İş Merkezi.

Güçlü özkaynak ve likidite yapısı sayesinde, yeni projeler için ayırmış olduğu kaynakları para ve sermaye piyasalarında değerlendiren şirketimiz, 2017 yılında da yüksek finansal getiri elde etmeye devam edecektir.

I- PERSONELE İLİŞKİN BİLGİLER

01.01.2017 - 31.03.2017 dönemi arasında şirketimizin ortalama çalışan personel sayısı 7' dir.

Şirketimizin 31.03.2017 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı yükümlülüğü 296.896 TL olup tamamı için karşılık ayrılmıştır.

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

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

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

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

J- DÖNEM İÇİNDE YAPILAN BAĞIŞLAR HAKKINDA BİLGİLER

01.01.2017 - 31.03.2017 dönemi içerisinde vakıf ve derneklere bağış yapılmamıştır.

K- DÖNEM İÇİNDE ŞİRKET ALEYHİNE AÇILAN DAVALAR HAKKINDA BİLGİLER

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla şirketimiz aleyhine açılan dava bulunmamaktadır.

L- PROJELERE İLİŞKİN MEVCUT DURUM

Şirketimiz, Alkent İstanbul 2000 projesinde sosyal tesisleri, özel güvenliği ve çevre düzenlemeleri ile birlikte en prestijli bölümünü oluşturan Göl Malikanelerinde yaşam devam etmektedir. Bu projemizde az sayıda kalan konutların satışına 2017 yılında devam edilmektedir.

Portföyümüzü istikrarlı kira geliri getirecek gayrimenkullerle güçlendirme ve mevcut arsalarımızı en iyi şekilde değerlendirecek yeni proje çalışmalarımız ve araştırmalarımız sürdürülmektedir.

M- İLK ÜÇ AYLIK DÖNEME İLİŞKİN MALİ GÖSTERGELER

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla düzenlenen finansal tablolara göre, mali göstergeler aşağıdaki gibidir.

Mali Göstergeler	31 Mart 2017
Net Satış Hasılatı	3.575.807 TL
Net Dönem Karı / Zararı	15.924.120 TL
Cari Oran	25,07
Likitide Oranı	24,06
Borç Özkaynak Oranı	% 2,20
Aktif Toplamı	735.212.518 TL

31 Mart 2017 faaliyet dönemi ile ilgili temel rasyolar incelendiğinde Şirketimizin net çalışma sermayesinin yeterli olduğu, Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklarının tamamını nakit veya kısa sürede nakde dönüştürülmesi mümkün olan iktisadi kıymetlerle ödeyebileceği ve işletme faaliyetlerinin öz kaynaklarla finanse edildiği görülmektedir. Şirketin ödenmiş sermayesi 10.650.794 TL olup, borçlarını karşılayabilecek durumdadır. Şirketin finansal yapısı faaliyetlerin devamı açısından yeterli olup bu konuda alınması düşünülen önlem bulunmamaktadır.

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla 1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden pay sayısı 10.650.794 olup pay başına aktif değer 69 TL' dir.

Portföyümüzde yer alan varlıklara ilişkin özet bilgiler aşağıdaki gibidir :

i – Gayrimenkuller

Gayrimenkuller, Gayrimenkul Projeleri, Gayrimenkule Dayalı Haklar		Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	
			KDV Hariç	KDV Dahil
- Büyükçekmece Eskice Köyü' nde bulunan villalar	Büyükçekmece Eskice Köyü 106 ada, 18 parselde bulunan 63 adet villa projesinden kalan 9 adet villa.	28.12.2016	17.215.000	20.313.700
- Büyükçekmece Eskice Köyü Arsası	Büyükçekmece / İstanbul, 3 adet parsel, 622.651,10 m ² .	28.12. 2016	49.700.000	58.646.000
- Maslak Arsası	Sarıyer / İstanbul, 2 adet parsel, Maslak'ta, Şişli-İstinye Büyükdere Asfaltı üzerinde 18.961,90 m ² .	28.12.2016	70.000.000	82.600.000
- İstanbul Şişhane İş Merkezi	Beyoğlu / İstanbul, brüt 730 m ² , 3 kat / büro, 1 kat / giriş- mağaza, asansörlü, jeneratörlü, klimalı ve yerden ısıtılı.	28.12.2016	7.435.000	8.773.300
- İstanbul Karaköy İş Merkezi	Karaköy / İstanbul, brüt 1.730 m ² , tek blok halinde, asansörlü, fuel-oil ısıtılı, ½ 'si 1997 yılında, ½ 'si 1999 yılında satın alınmıştır.	28.12.2016	8.493.000	10.021.740

- Ankara Çankaya İş Merkezi	Çankaya / Ankara, brüt 1.887 m ² , tek blok halinde, 6 kat, asansörlü, chiller havalandırma, doğalgaz ısıtmalı.	28.12.2016	5.140.000	6.065.200
- Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü	Fethiye / Muğla, 10.128,09 m ² , Kaya Köyü, Kalemya Koyu 'nda bulunan 1. Sınıf Tatil Köyü içinde 3 no.lu parsel.	28.12.2016	32.916.292	38.841.225
- Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü (kullanım hakkı)	Fethiye / Muğla, 2 adet parsel, 84.762 m ² , Kaya Köyü, Kalemya Koyu 'nda bulunan 1 no.lu parsel için Üst Hakkı.	28.12.2016	169.578.708	200.102.875
- Eyüp - Topçular Kargir Fabrika ve Arsası	Eyüp / İstanbul, 15.675 m ² , Topçular Mahallesinde konumlu, 8 kapı nolu ve 247 Ada, 56 nolu parselde konumlu tesis.	28.12.2016	43.391.000	51.201.380
- Etiler Alkent Sitesi 'nde 39 adet Dükkan	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Etiler Alkent Sitesi bünyesinde yer alan alışveriş merkezinde konumlu 39 adet dükkan.	28.12.2016	16.268.000	19.196.240
- 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.	28.12.2016	7.824.000	9.232.320
TOPLAM			427.961.000	504.993.980

ii – Para ve Sermaye Piyasası Araçları

Cinsi	Tutarı (TL)	Oranı (%)
Tahvil ve Bonolar	283.275.573	80,11
Vadeli Döviz Tevdiat	65.935.049	18,65
Hisse Senedi	3.247.904	0,91
Yatırım Fonları	1.130.056	0,32
Vadesiz TL Mevduat	29.983	0,01
TOPLAM	353.618.565	100

iii – İştirakler

Cinsi	Tutarı (TL)	Oranı (%)
İştirakler	1.339	100

PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARDAN KİRAYA VERİLENLER HAKKINDA BİLGİLER

Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Sigorta Değeri (TL)	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri (TL)	Aylık Kira Bedeli (TL)	Kiracı	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi
- İstanbul Şişhane İş Merkezi	600.000	28.12.16	30.000	-	31.03.2017 tarihi itibarıyla kirada değildir.	-	-
- İstanbul Karaköy İş Merkezi	1.400.000	28.12.16	59.685	58.625			
			6.000	5.000	Çırakoğlu Mimarlık Tasarım ve Dnş. Ltd.Şti.	01.10.16	1 yıl
			6.000	4.500	Evo Bilgi Teknolojileri San. Tic. Ltd. Şti.	01.03.17	1 yıl
			6.000	6.100	Moka Ödeme Kuruluşu A.Ş.	01.09.16	1 yıl
			6.000	3.850	Züccaciyeciler Derneği İktisadi İşletmesi	01.11.16	1 yıl
			2.000	1.710	Benim Ev ve Mutfak Eşyaları San. Tic.A.Ş.	01.03.17	1 yıl
			33.685	37.465	Burak Fahri Yön ve Ortakları	01.08.14	5 Yıl
- Ankara Çankaya İş Merkezi	1.600.000	28.12.16	40.800	58.353	Alarko Carrier Sanayi ve Ticaret A.Ş. - Ankara Şb.	14.12.16	2 yıl
- Eyüp - Topçular Fabrika	2.200.000	28.12.16	75.870	76.800	Karyer Isı Transfer San. ve Tic. Ltd. Şti.	01.01.17	1 yıl
- Büyükçekmece Alkent 2000 10 Adet Dükkan	1.764.721	28.12.16	46.896	50.533			
1	1.289.557	28.12.16	35.258	42.118	Migros Ticaret A.Ş.	01.01.14	7 yıl
2	118.548	28.12.16	2.756	1.450	Banu Eraslan	01.01.17	1 yıl
3	77.496	28.12.16	2.065	1.400	Banu Eraslan	01.09.16	1 yıl
4	41.098	28.12.16	1.003	1.250	Yavuz Önder	01.11.16	1 yıl
5	40.153	28.12.16	1.003	-	31.03.2017 tarihi itibarıyla kirada değildir.	-	-
6	39.187	28.12.16	1.003	1.415	Mürsel Küçük	01.03.17	1 yıl
7	39.187	28.12.16	1.003	725	Mosino Kuaförlük Hizmetleri ve Tic. Ltd. Şti.	01.06.16	1 yıl
8	39.187	28.12.16	901	725	Mosino Kuaförlük Hizmetleri ve Tic. Ltd. Şti.	01.06.16	1 yıl
9	40.154	28.12.16	901	725	Mosino Kuaförlük Hizmetleri ve Tic. Ltd. Şti.	01.06.16	1 yıl
10	40.154	28.12.16	1.003	725	Mosino Kuaförlük Hizmetleri ve Tic. Ltd. Şti.	01.06.16	1 yıl

Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Haklar		Sigorta Değeri (TL)	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri (TL)	Aylık Kira Bedeli (TL)	Kiracı	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi
- Etiler Alkent Çarşısı 39 Adet Dükkan		2.800.000	28.12.16	163.487	187.764			
1	F1-01	182.229	28.12.16	10.640	13.400	Migros Ticaret A.Ş.	01.02.10	10 yıl
2	F1-02	240.973	28.12.16	14.070	17.720	Migros Ticaret A.Ş.	01.02.10	10 yıl
3	F1-03	158.251	28.12.16	9.240	11.638	Migros Ticaret A.Ş.	01.02.10	10 yıl
4	F2-01	53.761	28.12.16	3.139	2.777	Het Otomasyon Görüntü ve Ses Sistemleri Elektronik San. ve Ticaret Ltd. Şti.	01.01.17	1 yıl
5	F2-02	56.261	28.12.16	3.285	3.500	Terapist Veteriner Tıp Merkezi Ltd. Şti.	01.09.16	1 yıl
6	F2-03	56.261	28.12.16	3.285	3.250	Alkent Kuru Temizleme San. İç ve Dış Tic. Ltd. Şti.	01.12.16	1 yıl
7	F2-04	56.261	28.12.16	3.285	2.500	Doruk Unlu Mamuller Sanayi ve Perakende Hizmetleri A.Ş.	01.10.16	5 yıl
8	F2-05	58.762	28.12.16	3.431	2.500	Doruk Unlu Mamuller Sanayi ve Perakende Hizmetleri A.Ş.	01.10.16	5 yıl
9	F2-06	56.261	28.12.16	3.285	9.918	Aycin Eczanesi	01.06.16	1 yıl
10	F2-07	21.442	28.12.16	1.252	4.669	Deniz 35 Gıda Pazarlama Tic. Ltd. Şti.	01.08.16	1 yıl
	F2-07	34.820	28.12.16	2.033	3.021	Turtual Turizm Tanıtım Ltd. Şti.	01.07.16	1 yıl
11	F2-08	34.048	28.12.16	1.988	2.955	Turtual Turizm Tanıtım Ltd. Şti.	01.07.16	1 yıl
	F2-08	20.964	28.12.16	1.224	4.565	Deniz 35 Gıda Pazarlama Tic. Ltd. Şti.	01.08.16	1 yıl
12	F2-11	56.518	28.12.16	3.300	2.951	Plaza Yapı Malzemeleri İthalat ve Tic. A.Ş	01.08.16	1 yıl
13	F2-12	56.518	28.12.16	3.300	2.951	Plaza Yapı Malzemeleri İthalat ve Tic. A.Ş	01.08.16	1 yıl
14	F2-13	56.518	28.12.16	3.300	2.790	SK Konsept Dekorasyon Dış Ticaret Ltd. Şti.	01.01.17	1 yıl

Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Haklar		Sigorta Değeri (TL)	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri (TL)	Aylık Kira Bedeli (TL)	Kiracı	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi
15	F2-14	57.803	28.12.16	3.375	2.175	Erhan Yılmaz	01.03.17	1 yıl
16	F2-15	7.207	28.12.16	421	372	Het Otomasyon Görüntü ve Ses Sistemleri Elektronik San. ve Ticaret Ltd. Şti.	01.01.17	1 yıl
	F2-15	50.596	28.12.16	2.954	3.000	Semih Cesur	01.08.16	1 yıl
17	F2-16	57.803	28.12.16	3.375	2.986	Het Otomasyon Görüntü ve Ses Sistemleri Elektronik San. ve Ticaret Ltd. Şti.	01.01.17	1 yıl
18	F3-01	35.246	28.12.16	2.058	2.920	Duygu Akay	01.09.16	1 yıl
	F3-01	33.644	28.12.16	1.964	1.970	Tülin Özdemir	01.07.16	1 yıl
	F3-01	32.001	28.12.16	1.868	1.920	Nur Nikolay Çerkezo	01.11.16	1 yıl
	F3-01	14.714	28.12.16	859	630	Berrin – Bünyamin Özgültekin	01.10.16	1 yıl
19	F3-02	57.803	28.12.16	3.375	2.050	Emor Emlak Org. Kırtasiye Tic. Ltd. Şti.	01.03.17	1 yıl
20	F3-03	57.803	28.12.16	3.375	2.050	Emor Emlak Org. Kırtasiye Tic. Ltd. Şti.	01.03.17	1 yıl
21	F3-04	57.803	28.12.16	3.375	3.716	E-Lab Sağlık Hizmetleri A.Ş.	01.07.16	1 yıl
22	F3-05	53.949	28.12.16	3.150	3.468	E-Lab Sağlık Hizmetleri A.Ş.	01.07.16	1 yıl
23	F3-06	107.898	28.12.16	6.300	10.090	Akbank A.Ş.	01.04.14	5 yıl
24	F3-07	107.898	28.12.16	6.300	5.341	Gülay Egemen	01.11.16	1 yıl
25	F3-08	53.949	28.12.16	3.150	2.670	Gülay Egemen	01.11.16	1 yıl
26	F3-09	53.949	28.12.16	3.150	2.578	STR Flim Yapımcılığı Eğitim Turizm Ltd. Şti	01.03.17	1 yıl
27	F3-10	53.949	28.12.16	3.150	2.578	STR Film Yapımcılığı Eğitim Turizm Ltd. Şti.	01.03.17	1 yıl

Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Haklar		Sigorta Değeri (TL)	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri (TL)	Aylık Kira Bedeli (TL)	Kiracı	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi
28	F3-11	53.949	28.12.16	3.150	2.505	Duru Otomotiv Turizm Tic. Ltd. Şti.	01.04.16	1 yıl
29	F3-12	45.048	28.12.16	2.630	1.927	Berrin – Bünyamin Özgültekin	01.10.16	1 yıl
	F3-12	19.702	28.12.16	1.150	843	Berrin – Bünyamin Özgültekin	01.10.16	1 yıl
	F3-12	43.149	28.12.16	2.519	2.130	Santeks Saner Tekstil Tic. Ltd. Şti	01.13.17	1 yıl
30	F4-01	25.502	28.12.16	1.489	1.511	Gülay Egemen	01.08.16	1 yıl
	F4-01A	26.049	28.12.16	1.521	1.700	Osman Gül	01.10.16	1 yıl
31	F4-02	26.857	28.12.16	1.568	2.007	Gülay Egemen	01.01.17	1 yıl
	F4-02A	27.093	28.12.16	1.582	1.084	Rota Kafe İşletme.Turizm İnş. San.Tic.Ltd.Şti.	01.03.17	1 yıl
32	F4-03	29.943	28.12.16	1.748	2.042	Bambino Oyuncak Sanayi Ticaret Ltd. Şti.	01.03.17	1 yıl
	FA-03A	31.199	28.12.16	1.822	1.248	Rota Kafe İşletme.Turizm İnş. San.Tic.Ltd.Şti.	01.03.17	1 yıl
33	F4-04	25.760	28.12.16	1.504	1.950	Mino Gıda Tic. ve San. Ltd. Şti.	01.11.16	1 yıl
	F4-04A	28.189	28.12.16	1.646	1.128	Rota Kafe İşletme.Turizm İnş. San.Tic.Ltd.Şti.	01.03.17	1 yıl
34	F4-05	26.325	28.12.16	1.537	5.962	Candostlar Kuaför Güz. Salon. İşl. Ltd. Şti.	01.06.16	1 yıl
	F4-05A	27.625	28.12.16	1.613	1.155	Akip Gıda San.Tic. A.Ş.	01.11.16	1 yıl
35	F4-06	26.910	28.12.16	1.571	6.094	Candostlar Kuaför Güz. Salon. İşl. Ltd. Şti.	01.06.16	1 yıl
	F4-06A	28.238	28.12.16	1.649	1.181	Akip Gıda San.Tic. A.Ş.	01.11.16	1 yıl
36	F4-07	42.052	28.12.16	2.455	1.758	Akip Gıda San.Tic. A.Ş.	01.11.16	1 yıl

Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Haklar		Sigorta Değeri (TL)	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri (TL)	Aylık Kira Bedeli (TL)	Kiracı	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi
	F4-07A	13.096	28.12.16	765	2.966	Candostlar Kuaför Güz. Salon. İşl. Ltd. Şti.	01.06.16	1 yıl
37	F4-08	53.949	28.12.16	3.150	2.256	Akip Gıda San.Tic. A.Ş.	01.11.16	1 yıl
38	F4-09	53.949	28.12.16	3.150	2.158	Rota Kafe İşletme.Turizm İnş. San.Tic.Ltd.Şti.	01.03.17	1 yıl
39	F4-10	34.567	28.12.16	2.018	1.382	Rota Kafe İşletme.Turizm İnş. San.Tic.Ltd.Şti.	01.03.17	1 yıl
	F4-10A	16.986	28.12.16	994	1.158	Bambino Oyuncak Sanayi Ticaret Ltd.Şti	01.03.17	1 yıl
- Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü (*)		89.225.797	28.12.16	17.142.000	9.772.133	Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.		
					9.697.133	Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	21.04.04	Süresiz
					75.000	Tanita Tasarım Organizasyon İnş.Taah.Ltd.Şti	07.04.17	1 Sezon

Dipnot:

(*) Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü ana işletmecisi Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.' dir. İşletme sözleşmesine göre yıllık kira geliri asgari 2.582.000 ABD Dolarıdır. Bu bedelin içinde Tatil Köyündeki 2 adet dükkanın kirası da dahildir. İşletme sözleşmesine göre, söz konusu dükkanların kira gelirleri işletmeci şirkete aittir. Kiralama işlemi şirketimiz tarafından yapılmakta ve bu dükkanlardan elde edilen kira geliri 2.582.000 ABD Doları ana kira bedelinden düşülmektedir. Ekspertiz raporu bu dükkanlar dahil tesisin tamamı için alınmaktadır. Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü, ABD Doları karşılığı TL olarak kiraya verilmiştir. Kurdaki değişime göre kira tutarının TL değeri değişmektedir. Yıllık sabit 2.582.000 ABD Doları kiraya ilave olarak tesis için Orman Bakanlığı' na ödenen arazi tahsis bedeli (TL), işletme geliri üzerinden ödenen % 2 arazi kira bedeli (TL) ve işletmecinin yıllık brüt faaliyet karı 3.500.000 ABD Dolarını aşarsa aşan kısmının % 50 si yıllık kira bedeline ilave edilir.

Yukarıdaki tutarlar yıllık olup, sabit kira bedelini ifade etmektedir. Yıllık brüt faaliyet karından hesaplanacak kısım hesap dönemi sonunda ilave edilecektir

FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 Mart 2017 tarihinde sona eren üç aylık ara
döneme ait Özet Finansal Tablolar**

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2017 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolar

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihlerindeki Özet Finansal Durum Tabloları	1 - 2
31 Mart 2017 ve 31 Mart 2016 tarihlerinde sona eren üç aylık ara dönemlere ait Özet Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları	3
31 Mart 2017 ve 31 Mart 2016 tarihlerinde sona eren üç aylık ara dönemlere ait Özet Özkaynak Değişim Tabloları	4
31 Mart 2017 ve 31 Mart 2016 tarihlerinde sona eren üç aylık ara dönemlere ait Özet Nakit Akış Tabloları	5
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar	6 - 33

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihlerindeki
Özet Finansal Durum Tabloları
(TL)

	Dipnot	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		370.793.180	354.401.310
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	67.095.088	68.682.082
Finansal Yatırımlar	4	283.275.573	254.724.594
Ticari Alacaklar		4.623.971	16.181.512
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5,14	4.374.387	16.032.283
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	249.584	149.229
Stoklar	6	14.547.444	14.547.444
Peşin Ödenmiş Giderler		929.580	32.659
Diğer Dönen Varlıklar		321.524	233.019
Duran Varlıklar		364.419.338	363.809.249
Finansal Yatırımlar	4	3.249.243	2.634.939
Diğer Alacaklar		15.788	15.788
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		15.788	15.788
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	361.046.000	361.046.000
Maddi Duran Varlıklar		51.219	53.690
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		57.088	58.832
-Şerefiye		-	-
-Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		57.088	58.832
TOPLAM VARLIKLAR		735.212.518	718.210.559

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihlerindeki
Özet Finansal Durum Tabloları
(TL)

	Dipnot	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		14.790.522	3.732.052
Ticari Borçlar		1.774.039	1.767.351
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5,14	24.347	42.351
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	1.749.692	1.725.000
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		90.593	77.415
Diğer Borçlar		215.117	5.560
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		215.117	5.560
Ertelenmiş Gelirler		-	29.296
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		12.710.773	1.852.430
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.006.197	950.456
Diğer Borçlar		626.200	606.309
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		626.200	606.309
Uzun Vadeli Karşılıklar		379.997	344.147
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	8	379.997	344.147
ÖZKAYNAKLAR		719.415.799	713.528.051
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	1,9	10.650.794	10.650.794
Sermaye Düzeltme Farkları	9	54.712.578	54.712.578
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(17.785)	(17.903)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		(17.785)	(17.903)
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		1.986.449	1.372.145
- Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları/Kayıpları	4,9	1.986.449	1.372.145
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	9	5.214.716	4.202.891
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	9	630.944.927	509.400.307
Net Dönem Karı/Zararı	13	15.924.120	133.207.239
TOPLAM KAYNAKLAR		735.212.518	718.210.559

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2017 ve 31 Mart 2016 tarihlerinde
sona eren üç aylık ara dönemlere ait
Özet Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları
(TL)

	Dipnot	01 Ocak 2017 31 Mart 2017	01 Ocak 2016 31 Mart 2016
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	10	3.575.807	3.173.823
Satışların Maliyeti (-)	10	-	-
BRÜT KAR / (ZARAR)		3.575.807	3.173.823
Genel Yönetim Giderleri (-)		(1.204.323)	(1.130.385)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	11	17.425.395	3.645.246
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	12	(3.872.761)	(8.536.106)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		15.924.118	(2.847.422)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		2	3
FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		15.924.120	(2.847.419)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		15.924.120	(2.847.419)
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri		-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri		-	-
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri		-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)	13	15.924.120	(2.847.419)
DÖNEM KARI / (ZARARI)		15.924.120	(2.847.419)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		118	(12.316)
Kar/Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar			
- Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları/Kayıpları	4,9	614.304	304.111
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		614.422	291.795
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		16.538.542	(2.555.624)
Pay Başına Kazanç			
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç / (Kayıp)	13	1,4951	(0,2673)

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2017 ve 31 Mart 2016 tarihlerinde
sona eren üç aylık ara dönemlere ait
Özet Özkaynak Değişim Tabloları
(TL)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar / (Zararlar)		Özkaynaklar
			Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları/Kayıpları		Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	Net Dönem Karı / (Zararı)	
1 Ocak 2016 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Başı)	10.650.794	54.712.578	(9.767)	593.621	3.585.146	384.936.809	131.791.243	586.260.424
Transferler	-	-	-	-	617.745	124.463.498	(125.081.243)	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	(12.316)	304.111	-	-	(2.847.419)	(2.555.624)
Kar Payları	-	-	-	-	-	-	(6.710.000)	(6.710.000)
31 Mart 2016 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Sonu)	10.650.794	54.712.578	(22.083)	897.732	4.202.891	509.400.307	(2.847.419)	576.994.800
1 Ocak 2017 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Başı)	10.650.794	54.712.578	(17.903)	1.372.145	4.202.891	509.400.307	133.207.239	713.528.051
Transferler	-	-	-	-	1.011.825	121.544.620	(122.556.445)	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	118	614.304	-	-	15.924.120	16.538.542
Kar Payları	-	-	-	-	-	-	(10.650.794)	(10.650.794)
31 Mart 2017 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Sonu)	10.650.794	54.712.578	(17.785)	1.986.449	5.214.716	630.944.927	15.924.120	719.415.799

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2017 ve 31 Mart 2016 tarihlerinde
sona eren üç aylık ara dönemlere ait
Özet Nakit Akış Tabloları
(TL)

	Dipnot	31 Mart 2017	31 Mart 2016
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		9.067.263	17.444.020
Dönem Karı / (Zararı)		15.924.120	(2.847.419)
Dönem Net Karı / (Zararı) Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		(28.507.310)	(66.780)
- Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		7.678	4.354
- Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		35.968	24.043
- Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler	4	(28.550.979)	(104.000)
- Kar/Zarar Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler	11,12	23	8.823
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		21.650.453	20.358.219
- Ticari Alacaklardaki Azalış/Artış ile İlgili Düzeltmeler	5	11.557.518	12.311.462
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış/Artış ile İlgili Düzeltmeler		-	(39.616)
- Ticari Borçlardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler	5	6.688	23.583
- Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler		229.448	2.110.225
- İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler		9.856.799	5.952.565
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		9.067.263	17.444.020
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(3.463)	(2.050)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(3.463)	(2.050)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(10.650.794)	(6.710.000)
Ödenen Temettüer		(10.650.794)	(6.710.000)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(1.586.994)	10.731.970
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	68.682.082	48.761.157
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	67.095.088	59.493.127

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2017 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

1. Organizasyon ve Faaliyet Konusu

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

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

Şirket'in 31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	31 Mart 2017		31 Aralık 2016	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Alarko Holding A.Ş.	16,42	1.748.258	16,42	1.748.258
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.	34,78	3.704.641	34,78	3.704.641
Halka Arz	48,77	5.194.442	48,77	5.194.442
Diğer (*)	0,03	3.453	0,03	3.453
Toplam	100,00	10.650.794	100,00	10.650.794

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

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 54.712.578 TL tutarındadır (Dipnot 9 (b)).

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

Şirket'in çoğunluk hisseleri Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş.'ye ait olup, Şirket hisselerinin % 49'u, 1996 yılından itibaren Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir.

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in yıl içinde çalışan personelinin ortalama sayısı sırasıyla 7 ve 7'dir.

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.

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

i. Sunuma İlişkin Temel Esaslar:

Şirket, muhasebe kayıtlarını ve kanuni defterlerini yürürlükteki ticari ve mali mevzuatı esas alarak tutmaktadır. İlişikteki finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" (Tebliğ) hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (TMS/TFRS) esas alınmıştır.

TFRS 1 gereği, karşılaştırmalı finansal tablolar da aynı esaslara göre hazırlanmıştır. İlişikteki finansal tabloların hazırlanmasında aşağıda açıklandığı üzere, TMS/TFRS'ye uyum sağlamak amacıyla belli düzeltme ve sınıflandırma kayıtları yapılmıştır.(Dipnot 2 (iii)).

İlişikteki finansal tablolar, SPK'nın 7 Haziran 2013 tarihli ve 2013/19 sayılı Haftalık Bülteni'nde yayımladığı duyuru ile uygulanması zorunlu kılınan, finansal tablo ve dipnot gösterim esaslarına uygun olarak sunulmuştur.

İşletmeler, ara dönem finansal tablolarını TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" ("TMS 34") standardına uygun olarak tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket bu çerçevede, 31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap döneminde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir. Söz konusu özet finansal tablolarını TMS 34'e uygun olarak hazırlamıştır.

Şirket'in ara dönem özet finansal tabloları yıl sonu finansal tabloların içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihli finansal tabloları ile beraber okunmalıdır.

Şirket'in fonksiyonel para birimi TL olup, ilişikteki finansal tablolar ve dipnotlar Türk Lirası (TL) cinsinden sunulmuştur.

Şirket'in 31 Mart 2017 tarihli finansal tabloları 27 Nisan 2017 tarihinde Şirket Yönetimi tarafından Yönetim Kurulu'na sunulmak üzere onaylanmıştır.

Şirket'in Yönetim Kurulu ile SPK'nın ara dönem finansal tabloları, Genel Kurul ile SPK'nın yıllık finansal tabloları değiştirme gücü vardır.

ii. Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi :

TMS 29'a göre, yüksek enflasyon ekonomisinin hakim olduğu bir ülkenin para birimini kullanarak finansal tablolarını hazırlamakta olan kuruluşların bu tablolardaki kalemleri bilanço tarihi itibarıyla endekslenen birim değerleri ile göstermeleri ve aynı uygulamayı geçmiş dönemlere de yansıtılmaları gerekmektedir. Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı Kararı uyarınca, 2005 yılında finansal tabloların enflasyona göre düzeltilmesi uygulaması sona ermiştir. Bu nedenle, finansal tablolar, 31 Aralık 2004 tarihindeki Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir. Parasal olmayan kalemlere 1 Ocak 2005 tarihinden sonra yapılan girişler nominal değeriyle gösterilmiştir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2017 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

iii. Düzeltmeler :

İlişikteki finansal tablolar TMS / TFRS' ye göre hazırlanmıştır ve kanuni kayıtlarda yer almayan aşağıdaki düzeltmeleri içermektedir.

- Şüpheli alacaklara karşılık ayrılması
- Alıcılar için reeskont hesaplanması
- Sabit kıymet amortismanın faydalı ömürlerine göre düzeltilmesi
- TMS 19'a göre kıdem tazminatı düzeltilmesi
- Borsada işlem gören finansal varlıkların borsa rayici ile değerlendirilmesi
- Kullanılmayan izin karşılığı ayrılması
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmesi
- Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıkların etkin faiz yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelinden değerlendirilmesi

iv. Netleştirme:

Finansal varlık ve borçların netleştirilmesi, sadece hukuken mümkün olması ve işletmenin bu yönde bir niyetinin olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda mümkündür.

v. Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar:

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

vi. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi:

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihlerindeki finansal durum tabloları ve finansal durum tablolarına ilişkin dipnotlar ile 31 Mart 2017 ve 31 Mart 2016 tarihlerinde sona eren üç aylık ara dönemlere ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir, nakit akış ve özkaynak değişim tabloları ve ilgili dipnotlar karşılaştırmalı olarak sunulmuştur. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılmıştır.

vii. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe / Finansal Raporlama Standartları :

Şirket, ilgili dönem itibarıyla geçerli ve uygulanması zorunlu olan KGK tarafından yayımlanan tüm TMS/TFRS ile bunlara ilişkin ek ve yorumları uygulamıştır.

1 Ocak 2017 tarihinden sonra geçerli olan standartların, standartlardaki değişiklikler ve yorumların 31 Mart 2017 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolar üzerinde bir etkisi bulunmamaktadır.

Bazı yeni standartlar, standartlardaki değişiklikler ve yorumlar 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla henüz geçerli olmayıp bu finansal tabloların hazırlanmasında uygulanmamıştır. Yeni standart ve yorumların, Şirket'in finansal tablolarına önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

vii. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe / Finansal Raporlama Standartları (devam):

1 Ocak 2016 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar aşağıdaki gibidir:

TFRS 11 "Müşterek faaliyetlerde hisse edinimi" (Değişiklikler)

TFRS 11, faaliyeti bir işletme teşkil eden müşterek faaliyetlerde ortaklık payı edinimi muhasebesi ile ilgili rehberlik etmesi için değiştirilmiştir. Bu değişiklik, TFRS 3 İşletme Birleşmeleri'nde belirtildiği şekilde faaliyeti bir işletme teşkil eden bir müşterek faaliyette ortaklık payı edinen işletmenin, bu TFRS'de belirtilen rehberlik ile ters düşenler hariç, TFRS 3 ve diğer TFRS'lerde yer alan işletme birleşmeleri muhasebesine ilişkin tüm ilkeleri uygulamasını gerektirmektedir. Buna ek olarak, edinen işletme, TFRS 3 ve işletme birleşmeleri ile ilgili diğer TFRS'lerin gerektirdiği bilgileri açıklamalıdır. Değişiklikler, 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde bir etkisi yoktur.

TMS 16 ve TMS 38 - Kabul edilebilir amortisman ve itfa yöntemlerinin açıklığa kavuşturulması (TMS 16 ve TMS 38'deki Değişiklikler)

TMS 16 ve TMS 38'deki değişiklikler, maddi duran varlıklar için hasıllata dayalı amortisman hesaplaması kullanımını yasaklamış ve maddi olmayan duran varlıklar için hasıllata dayalı amortisman hesaplaması kullanımını önemli ölçüde sınırlandırmıştır. Değişiklikler, 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde herhangi bir etkisi yoktur.

TMS 16 "Maddi duran varlıklar" ve TMS 41 "Tarımsal faaliyetler"

1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir. Bu değişiklik üzüm asmaları, kauçuk ağacı, palmye ağacı gibi bitkilerin finansal raporlamasını değiştirmektedir. Taşıyıcı bitkilerin, maddi duran varlıkların üretim sürecinde kullanılmasına benzemesi sebebiyle, maddi duran varlıklarla aynı şekilde muhasebeleştirilmesine karar verilmiştir. Buna bağlı olarak değişiklik bu bitkileri TMS 41'in kapsamından çıkararak TMS 16'nın kapsamına alınmıştır. Taşıyıcı bitkiler üzerinde büyüyen ürünler ise TMS 41 kapsamındadır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde herhangi bir etkisi yoktur.

TFRS 14 "Düzenleyici erteleme hesapları"

1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, ilk defa TFRS uygulayacak şirketlerin, düzenleyici erteleme hesap bakiyelerini önceki genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine göre finansal tablolarına yansıtmaya devam etmesine izin vermektedir. Ancak daha önce TFRS uygulamış ve ilgili tutarı muhasebeleştirmeyecek diğer şirketlerle karşılaştırılabilirliği sağlamak adına, tarife düzenlemesinin etkisinin diğer kalemlerden ayrı olarak sunulması istenmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde herhangi bir etkisi yoktur.

TMS 27 "Bireysel finansal tablolar"

1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, işletmelere, bağlı ortaklık, iştirakler ve iş ortaklıklarındaki yatırımlarını muhasebeleştirirken özkaynak yönteminin kullanılmasına izin vermektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde herhangi bir etkisi yoktur.

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

vii. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe / Finansal Raporlama Standartları (devam):

TFRS 10 "Konsolide finansal tablolar" ve TMS 28 "İştiraklerdeki ve iş ortaklarındaki yatırımlar"

1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik TFRS 10'un gereklilikleri ve TMS 28 arasındaki, yatırımcı ve iştiraki ya da iş ortaklığı arasında bir varlığın satışı ya da iştiraki konusundaki uyumsuzluğa değinmektedir. Bu değişikliğin nihai sonucunda, işletme tanımına giren bir işlem gerçekleştiğinde (bağlı ortaklığa ilişkin ya da değil) işlem sonucu oluşan kayıp veya kazancın tamamı muhasebeleştirilirken; bu işlem eğer bir varlık alış veya satışı ise söz konusu işlemde doğan kayıp veya kazancın bir bağlı ortaklığa ilişkin olmasa bile bir kısmı muhasebeleştirilir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde herhangi bir etkisi yoktur.

TMS 1 "Finansal tabloların sunuluşu"

1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler ile finansal raporların sunum ve açıklamalarını iyileştirmek amaçlanmıştır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde herhangi bir etkisi yoktur.

TFRS 10 "Konsolide finansal tablolar" ve TMS 28 "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar"

1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler yatırım işletmeleri ve onların bağlı ortaklıkları için konsolidasyon muafiyeti uygulamasına açıklık getirir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde herhangi bir etkisi yoktur.

Yıllık İyileştirmeler, 2012-2014 Dönemi

KGK, Şubat 2015'te TFRS'lerdeki yıllık iyileştirmelerini, "TFRS Yıllık İyileştirmeler, 2012-2014 Dönemi'ni" yayınlamıştır. Döküman, değişikliklerin sonucu olarak değişikliğe uğrayan standartlar ve ilgili gerekçeler hariç, dört standarda beş değişiklik getirmektedir. Etkilenen standartlar ve değişikliklerin konuları aşağıdaki gibidir:

- TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler - elden çıkarma yöntemlerinde değişiklik
- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar - hizmet sözleşmeleri; değişikliklerin TFRS 7'ye ara dönem özet finansal tablolara uygulanabilirliği
- TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar - iskonto oranına ilişkin bölgesel pazar sorunu
- TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama - bilginin ara dönem finansal raporda başka bir bölümde açıklanması

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar, değişiklikler ve iyileştirmeler:

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

vii. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe / Finansal Raporlama Standartları (devam):

TFRS 15 - "Müşteri sözleşmelerinden hasılat"

UMSK Mayıs 2014'te TFRS 15 Müşteri sözleşmelerinden hasılat standardını yayınlamıştır. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. Standart, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatın uygulanacak olup bir işletmenin olağan faaliyetleri ile ilgili olmayan bazı finansal olmayan varlıkların (örneğin maddi duran varlık çıkışları) satışının muhasebeleştirilip ölçülmesi için model oluşturmaktadır. TFRS 15, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. TFRS 15'e geçiş için iki alternatif uygulama sunulmuştur; tam geriye dönük uygulama veya modifiye edilmiş geriye dönük uygulama. Modifiye edilmiş geriye dönük uygulama tercih edildiğinde önceki dönemler yeniden düzenlenmeyecek ancak mali tablo dipnotlarında karşılaştırmalı rakamsal bilgi verilecektir. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 9 "Finansal araçlar" - Nihai Standart (2014)

TFRS 9 finansal varlıkların içinde yönetildikleri iş modelini ve nakit akım özelliklerini yansıtan akılcı, tek bir sınıflama ve ölçüm yaklaşımına dayanmaktadır. Bunun üzerine, kredi kayıplarının daha zamanında muhasebeleştirilebilmesini sağlayacak ileriye yönelik bir beklenen kredi kaybı modeli ile değer düşüklüğü muhasebesine tabi olan tüm finansal araçlara uygulanabilen tek bir model kurulmuştur. Buna ek olarak, TFRS 9, banka ve diğer işletmelerin, finansal borçlarını gerçeğe uygun değeri ile ölçme opsiyonunu seçtikleri durumlarda, kendi kredi değerliliklerindeki düşüşe bağlı olarak finansal borcun gerçeğe uygun değerindeki azalmadan dolayı kar veya zarar tablosunda gelir kaydetmeleri sonucunu doğuran "kendi kredi riski" denilen sorunu ele almaktadır. Standart ayrıca, risk yönetimi ekonomisini muhasebe uygulamaları ile daha iyi ilişkilendirebilmek için geliştirilmiş bir finansal riskten korunma modeli içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2018 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir; ancak, erken uygulamaya izin verilmektedir. Ayrıca, finansal araçların muhasebesi değiştirilmeden kendi kredi riski ile ilgili değişikliklerinin tek başına erken uygulanmasına izin verilmektedir. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 7 "Nakit akış tabloları"

1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirmeler 'açıklama inisiyatifi' projesinin bir parçasıdır. Değişiklikler yatırımcı talepleri doğrultusunda şirketlerin finansal yükümlülüklerindeki değişiklikler hakkında bilgi sağlamak ve şirketlerin borçlarındaki değişikliklerin daha iyi anlaşılmasına yardımcı olmak amacıyla çıkarılmıştır. Değişiklik, yükümlülüklerdeki değişimin finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına, nakit ve (kur farkı gelir ve gideri gibi) nakit olmayan değişimlerin etkisinin daha iyi analiz edilebilmesini sağlamaktadır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde herhangi bir etkisi yoktur.

TMS 12 "Gelir vergileri"

1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik bir varlığın gerçeğe uygun değerinden ölçülmesi durumunda ve gerçeğe uygun değerinin vergi matrahından altında kalması durumunda ertelenmiş verginin muhasebeleştirilmesi ile ilgili netleştirme yapmaktadır. Ayrıca ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesi ile ilgili diğer bazı yönleri de açıklığa kavuşturmuştur. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde herhangi bir etkisi yoktur.

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

vii. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe / Finansal Raporlama Standartları (devam):

TFRS 16 "Kiralama işlemleri"

1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir, TFRS 15 'Müşteri sözleşmelerinden hasılat' standardının uygulanması durumunda erken uygulamaya izin verilmektedir. Yeni standart kiralayanların gelecekteki kira ödemelerini yansıtan bir kiralama yükümlülüğü ve karşılığında da bir 'varlık kullanım hakkı' muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir. UMSK bu gerekliliğe ek olarak seçimsel bir istisna hakkı da getirmiştir, bu istisna sadece kiralayan taraflar için kısa vadeli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlık kiralamaları için geçerlidir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde herhangi bir etkisi olmayacaktır.

TFRS 2 "Hisse bazlı ödemeler" standardında değişiklikler

UMSK tarafından hisse bazlı ödemelere ilişkin muhasebe uygulamalarındaki tutarlılığın artırılması ve bazı belirsizlikleri gidermek üzere TFRS 2 Hisse bazlı ödemeler standardında değişiklikler yapılmıştır. Bu değişikliklerle; ödemesi nakit olarak yapılan hisse bazlı ödemelerin ölçümü, stopaj netleştirilerek gerçekleştirilen hisse bazlı ödemelerin sınıflandırılması ve nakit olarak ödenenden özkaynağa dayalı araçla ödenen şekline dönüşen hisse bazlı ödemelerdeki değişikliğin muhasebeleştirilmesi konularına açıklık getirilmektedir. Böylelikle, nakit olarak yapılan hisse bazlı ödemelerin ölçümünde özkaynağa dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçümünde kullanılan aynı yaklaşım benimsenmiştir. Stopaj netleştirilerek gerçekleştirilen hisse bazlı ödemeler, belirli koşulların karşılanması durumunda, özkaynağa dayalı finansal araçlar vermek suretiyle yapılan ödemeler olarak muhasebeleştirilecektir. Bu değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

TMS 40 "Yatırım amaçlı gayrimenkuller" standardındaki değişiklikler

1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflandırılmasına ilişkin yapılan bu değişiklikler, kullanım amacıyla değişiklik olması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkullere ya da gayrimenkullerden yapılan sınıflandırmalarla ilgili netleştirme yapmaktadır. Bir gayrimenkulün kullanımının değişmesi durumunda bu gayrimenkulün 'yatırım amaçlı gayrimenkul' tanımlarına uyup uymadığının değerlendirilmesinin yapılması gerekmektedir. Bu değişim kanıtlarla desteklenmelidir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

2014-2016 dönemi yıllık iyileştirmeler

1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler 3 standardı etkilemektedir:

TFRS 1 "Türkiye finansal raporlama standartlarının ilk uygulaması", TFRS 7, TMS 19, ve TFRS 10 standartlarının ilk kez uygulama aşamasında kısa dönemli istisnalarının 1 Ocak 2018'den itibaren geçerli olarak kaldırılmıştır.

TFRS 12 "Diğer işletmelerdeki paylara ilişkin açıklamalar", standardın kapsamına ilişkin bir netleştirme yapılmıştır. 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulanacaktır.

TMS 28 "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar", 1 Ocak 2018'den itibaren geçerli olarak bir iştirak ya da iş ortaklığının gerçeğe uygun değerden ölçülmesine ilişkin değişiklik.

Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

2. Finansal Tablolara Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

vii. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe / Finansal Raporlama Standartları (devam):

UFRS Yorum 22 "Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar"

1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum yabancı para cinsinden yapılan işlemler ya da bu tür işlemlerin bir parçası olarak yapılan ödemelerin yabancı bir para cinsinden yapılması ya da fiyatlanması konusunu ele almaktadır. Bu yorum tek bir ödemenin yapılması/alınması durumunda ve birden fazla ödemenin yapıldığı/alındığı durumlara rehberlik etmektedir. Bu rehberliğin amacı uygulamadaki çeşitliliği azaltmaktadır. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

viii. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti ve Değerlendirme Yöntemleri

(a) Vergiler:

Türk Vergi mevzuatına göre, kanuni veya iş merkezleri Türkiye’de bulunan kurumlar, kurumlar vergisine tabidir.

Türk vergi sisteminde mali zararlar takip eden beş yıl içindeki mali karlar ile mahsup edilebilmekte olup, önceki yıllar kazançlarından (geriye dönük) mahsup mümkün değildir.

Kurum kazançları %20 oranında kurumlar vergisine tabidir. İstisna kaynaklı olsun olmasın tam mükellef gerçek kişiler ile dar mükellef gerçek kişi ve kurumlara ve vergiden muaf olan kurumlara nakit olarak dağıtılan kar payları üzerinden ayrıca %15 oranında gelir vergisi stopajı hesaplanmaktadır. Bununla birlikte kar dağıtımının 1998 ve öncesi karlar ile 1999, 2000, 2001 ve 2002 yıllarına ait istisna kaynaklı karlardan veya üzerinden %19,8 stopaj yapılmış yatırım indirimlerine tekabül eden karlardan yapılması durumunda gelir vergisi stopajı doğmaz. Cari yıl ve geçmiş yıl karlarının sermayeye ilavesi suretiyle yapılan kar dağıtımlarında da gelir vergisi stopajı hesaplanmaz. Diğer yandan tam mükellef kurumlara yapılan kar dağıtımlarında da stopaj yapılmaz.

Ayrıca, kurumlar vergisine mahsup edilmek üzere yıl içinde ara dönemlerde beyan edilen matrahlar üzerinden %20 oranında geçici vergi ödenmektedir.

Vergi Usul Kanunu’nun 5024 sayılı Kanunla değiştirilen mükerrer 298 inci maddesi uyarınca, bilanço esasına göre defter tutan mükellefler, ÜFE ’deki artışın, Mart 2005 tarihi itibarıyla son 36 ayda %100 den ve son 12 ayda %10 dan düşük olması nedeniyle 2004’te başlayan enflasyon düzeltme uygulaması sona ermiştir. 2017 ve 2016 hesap dönemlerinde ÜFE ’de %100 ve %10 şartları birlikte gerçekleşmediği için enflasyon düzeltmesi uygulaması yapılmamıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) statüsünü kazanmış olan şirketlerin kazançları 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesinin 1’inci fıkrasının d/4 numaralı bendine göre Kurumlar Vergisi’nden ve kurum geçici vergisinden müstesnadır. Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 15. maddesinin 3’üncü fıkrasına göre ise bu ortaklıkların istisna uygulanan kazançları üzerinden yapılması gereken Kurumlar Vergisi stopajının oranı halihazırda 2009/14594 (2008 yılı için 2003/ 6577) sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince sıfırdır. Bu nedenle, Şirket’te 31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 hesap dönemlerine ilişkin vergi hesaplaması yapılmamıştır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2017 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

viii. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti ve Değerlendirme Yöntemleri (devam)

(b) Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü:

Söz konusu dipnotta (dipnot 19) yer alan bilgiler, II-14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup Seri: III, No:48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

3. Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir (TL):

	<u>31 Mart 2017</u>	<u>31 Aralık 2016</u>
Bankalar	65.965.032	67.864.943
- vadesiz TL mevduat	29.601	54.766
- vadesiz döviz mevduat	382	-
- vadeli döviz mevduat *	65.935.049	67.810.177
B Tipi Likit Fon	<u>1.130.056</u>	<u>817.139</u>
Toplam	<u>67.095.088</u>	<u>68.682.082</u>

* 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli ABD Doları mevduatların faiz oranı %1,85 - %3,30 arasında olup tahakkuk eden faiz tutarı 56.523 TL, vadeli Avro mevduatların faiz oranı %1,60 olup tahakkuk eden faiz tutarı 2.344 TL'dir. (31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli ABD Doları mevduatların faiz oranı %1,85- %3,60 arasında değişmekte olup tahakkuk eden faiz tutarı 77.234 TL, vadeli Avro mevduatların faiz oranı %1,70 - %1,75 arasında değişmekte olup tahakkuk eden faiz tutarı 20.165 TL'dir).

Şirket'in 31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2017 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

4. Finansal Yatırımlar

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Vadesine Kadar Elde Tutulan Finansal Varlıklar;

<u>Döviz Cinsi</u>	<u>31 Mart 2017</u>			<u>31 Aralık 2016</u>		
	<u>Defter Değeri (TL)</u>	<u>Faiz Oranı</u>	<u>Vade Tarihi</u>	<u>Defter Değeri (TL)</u>	<u>Faiz Oranı</u>	<u>Vade Tarihi</u>
ABD Doları	283.275.573	% 3,75	14.07.2017	254.724.594	% 3,75	14.07.2017
Toplam	<u>283.275.573</u>			<u>254.724.594</u>		

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar, 14 Temmuz 2017 itfa tarihli kupon ödemeli Eurobondlardan oluşmaktadır.

Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar;

	<u>31 Mart 2017</u>		<u>31 Aralık 2016</u>	
	<u>İştirak Oranı (%)</u>	<u>Tutar (TL)</u>	<u>İştirak Oranı (%)</u>	<u>Tutar (TL)</u>
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş. (*)	-	1.196	-	1.196
Alarko Konut Projeleri Geliştirme A.Ş. (*)	-	143	-	143
Alarko Holding A.Ş. (*)	-	<u>3.247.904</u>	-	<u>2.633.600</u>
TOPLAM	-	<u>3.249.243</u>	-	<u>2.634.939</u>

(*) İştirak oranı %1'in altındadır.

Alarko Holding A.Ş.' deki iştirak tutarı, 31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerine yaklaştığı öngörülen Borsa İstanbul A.Ş.' de bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış fiyatı ile değerlendirilmiştir. Şirket, gerçeğe uygun değer değerlemesinden kaynaklanan artış ya da azalışları finansal tablolarında Özkaynak hesabı altında yer alan "Kar ve Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla oluşan 1.372.145 TL değer artışı, 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla 614.304 TL değer artışı sonucunda 1.986.449 TL olmuştur (Dipnot 9 (c)).

Alarko Konut Projeleri Geliştirme A.Ş. ve Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.' deki iştirak tutarları, teşkilatlanmış bir piyasada işlem gören bir fiyatı bulunmadığı ve gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde tespit edilemediğinden düzeltilmiş maliyet değerleri üzerinden değerlendirilmiştir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2017 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

5. Ticari Alacak ve Borçlar

Ticari alacaklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Mart 2017</u>	<u>31 Aralık 2016</u>
Ticari alacaklar, net	249.584	149.229
Şüpheli ticari alacaklar	9.773	9.773
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı(-)	(9.773)	(9.773)
Toplam	249.584	149.229
İlişkili taraflardan alacaklar, net (Dipnot 14 (a))	<u>4.374.387</u>	<u>16.032.283</u>
Genel Toplam	<u>4.623.971</u>	<u>16.181.512</u>

Şüpheli ticari alacak karşılığının 31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Mart 2017</u>	<u>31 Aralık 2016</u>
Dönem başı şüpheli ticari alacaklar karşılığı	9.773	54.839
Tahsil olanağı kalmayan alacak	-	(25.066)
Konusu kalmayan karşılıklar	-	(20.000)
Dönem sonu şüpheli ticari alacaklar karşılığı	<u>9.773</u>	<u>9.773</u>

Ticari borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Mart 2017</u>	<u>31 Aralık 2016</u>
Satıcılar, net	1.749.692	1.725.000
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 14 (b))	<u>24.347</u>	<u>42.351</u>
Toplam	<u>1.774.039</u>	<u>1.767.351</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2017 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

6. Stoklar

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla stoklar, aşağıda detayı verilen gayrimenkullerden oluşmaktadır:

	31 Mart 2017				31 Aralık 2016			
	Düzeltilmiş Defter Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Tarihi	Düzeltilmiş Defter Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Tarihi
<u>Konut Projesi</u>								
Arsa Payı (1 Parsel) ve Proje Maliyeti								
Satışı gerçekleşmeyen projeler	11.275.709	-	17.215.000	28.12.2016	11.275.709	-	17.215.000	28.12.2016
<i>Toplam</i>	<i>11.275.709</i>	<i>-</i>	<i>17.215.000</i>		<i>11.275.709</i>	<i>-</i>	<i>17.215.000</i>	
<u>Büyükçekmece Arsası</u>								
Arsa Maliyeti (3 Parsel)	3.271.735	-	49.700.000	28.12.2016	3.271.735	-	49.700.000	28.12.2016
Toplam	14.547.444	-	66.915.000		14.547.444	-	66.915.000	

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2017 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

6. Stoklar (devam)

Konut Projesi: Şirket, gayrimenkul portföyünde bulunan Büyükçekmece Eskice Mevkii'nde kain 106 no.lu ada, 18 no.lu parseldeki 239.466 m² arsa üzerinde 63 adet villa ve 1 adet sosyal tesisin yapı ruhsatını 21 Ekim 2005 tarihinde almış ve satış faaliyetlerine başlamıştır. 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla 54 adet villa için satış sözleşmesi yapılmıştır. (31 Aralık 2016- 54 adet). 28.12.2016 tarihli değerlendirme raporuna göre ekspertiz değerinin belirlenmesinde emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmış olup, bu yöntemlerin ortalaması alınmıştır.

Büyükçekmece Arsası: Toplam 622.651 m² büyüklüğünde 3 adet parsel bulunmaktadır. 28.12.2016 tarihli değerlendirme raporuna göre ekspertiz değerinin belirlenmesinde emsal karşılaştırma ve geliştirme yöntemleri kullanılmış olup, bu yöntemlerden emsal karşılaştırma dikkate alınmıştır.

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Konut Projesi için İnşaat All Risk ve İşveren Mali Sorumluluk Sigortaları tutarı sırasıyla 40.790.731 TL ve 39.499.444 TL'dir. (Dipnot 18).

Şirket'in gayrimenkulleri A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından değerlendirilmiştir.

7. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir (TL):

<u>Gerçeğe Uygun Değer</u>	<u>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</u>
1 Ocak 2016 tarihi itibarıyla	303.609.000
İlaveler	221.682
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış	57.215.318
Çıkış	-
31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla	361.046.000
İlaveler	-
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış	-
Çıkış	-
31 Mart 2017 tarihi itibarıyla	<u>361.046.000</u>

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 102.617.785 TL ve 106.107.609 TL'dir (Dipnot 18).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2017 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

7. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (devam)

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir (TL) :

<u>Gayrimenkul Adı</u>	31 Mart 2017	
	<u>Ekspertiz Raporu Tarihi</u>	<u>Rayiç Değeri (TL)</u>
Hillside Beach Club Tatil Köyü	28.12.2016	202.495.000
Etiler Alkent Sitesi - Dükkanlar	28.12.2016	16.268.000
Büyükçekmece Alkent 2000-Dükkanlar	28.12.2016	7.824.000
Eyüp Topçular- Fabrika	28.12.2016	43.391.000
Ankara Çankaya İş Merkezi	28.12.2016	5.140.000
İstanbul Karaköy İş Merkezi	28.12.2016	8.493.000
İstanbul Şişhane İş Merkezi	28.12.2016	7.435.000
Maslak Arsası (*)	28.12.2016	70.000.000
Toplam		361.046.000

<u>Gayrimenkul Adı</u>	31 Aralık 2016	
	<u>Ekspertiz Raporu Tarihi</u>	<u>Rayiç Değeri (TL)</u>
Hillside Beach Club Tatil Köyü	28.12.2016	202.495.000
Etiler Alkent Sitesi - Dükkanlar	28.12.2016	16.268.000
Büyükçekmece Alkent 2000-Dükkanlar	28.12.2016	7.824.000
Eyüp Topçular- Fabrika	28.12.2016	43.391.000
Ankara Çankaya İş Merkezi	28.12.2016	5.140.000
İstanbul Karaköy İş Merkezi	28.12.2016	8.493.000
İstanbul Şişhane İş Merkezi	28.12.2016	7.435.000
Maslak Arsası (*)	28.12.2016	70.000.000
Toplam		361.046.000

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından değerlendirilmiştir.

(*) 28 Mayıs 2013 tarih, 28660 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ'in 24. maddesinin (c) bendinde yer alan "Portföyde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik üzerinde herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz" hükmü ile ilişkili olarak Şirket portföyünde bulunan Maslak Arsası ile ilgili proje geliştirme çalışmalarını devam etmekte olup Şirket'in aktif toplamının %20'sini aşmamaktadır. (Dipnot 19).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2017 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

8. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

- a) Şirket'in 31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıkların detayı aşağıdaki gibidir (TL);

	<u>31 Mart 2017</u>	<u>31 Aralık 2016</u>
Kıdem Tazminatı Karşılığı	296.896	282.338
İzin Karşılığı	<u>83.101</u>	<u>61.809</u>
Toplam	<u>379.997</u>	<u>344.147</u>

- b) 31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in Stoklar, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Sabit Kıymetler Hesapları'nda gösterilen;

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

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

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

	<u>31 Mart 2017</u>	<u>31 Aralık 2016</u>
Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler		
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	1.634.245	1.953.633
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı		
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
Toplam	<u>1.634.245</u>	<u>1.953.633</u>

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla diğer verilen TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı % 0'dır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2017 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

8. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler (devam)

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

	<u>31 Mart 2017</u>	<u>31 Aralık 2016</u>
Alınan teminat senetleri	1.175.532	1.136.841
Alınan teminat mektupları	<u>834.828</u>	<u>805.796</u>
Toplam	<u>2.010.360</u>	<u>1.942.637</u>

e) Şirket'in kayıtlarında yer alan vadesi geldiği halde tahsil edemediği alacaklar ve bu alacaklar için ayrılan karşılık tutarları aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>Tahsil Edilemeyen Alacaklar</u>	<u>Ayrılan Karşılıklar</u>
31 Mart 2017 (Dipnot 5)	9.773	9.773
31 Aralık 2016 (Dipnot 5)	9.773	9.773

9. Özkaynaklar

a) Ödenmiş Sermaye

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermayesi 20.000.000 TL olup, çıkarılmış ve ödenmiş sermayesi 10.650.794 TL'dir. Şirket'in sermayesi ihraç edilmiş ve her biri 1 Kr nominal değerde 1.065.079.400 adet hisseden meydana gelmiştir. Şirket'in ortaklık yapısının detayı 1 no'lu dipnotta belirtilmiştir.

b) Sermaye Düzeltmesi Farkları

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 54.712.578 TL tutarındadır (Dipnot 1).

c) Finansal Varlık Değer Artış Fonu

Alarko Holding A.Ş.'deki iştirak tutarı, 31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerine yaklaştığı öngörülen Borsa İstanbul A.Ş.'de bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış fiyatı ile değerlendirilmiştir. Şirket, gerçeğe uygun değer değerlemesinden kaynaklanan artış ya da azalışları finansal tablolarında Özkaynaklar hesabı altında yer alan "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlemeden kaynaklanan, sırasıyla, 614.304 TL değer artışı ve 778.524 TL değer artışı "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" hesabına kaydedilmiştir (Dipnot 4).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2017 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

9. Özkaynaklar (devam)

d) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmakta olup 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla 5.214.716 TL'dir (31 Aralık 2016 - 4.202.891 TL).

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

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

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

e) Geçmiş yıllar kar / (zararları) :

Geçmiş yıllar kar / (zararları) dağılımı aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Mart 2017</u>	<u>31 Aralık 2016</u>
Olağanüstü yedekler	509.400.307	384.936.809
Geçmiş yıl karları	<u>121.544.620</u>	<u>124.463.498</u>
Toplam	<u>630.944.927</u>	<u>509.400.307</u>

Şirketin 28 Mart 2017 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; 2016 yılına ait finansal tablolarında yer alan dönem kârı 133.207.239 TL olup önceki yıllarda ayrılan birinci tertip genel kanuni yedek akçe tutarı yasal tavana ulaştığından, birinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmamasına, 133.207.239 TL net dağıtılabilir dönem kârından, 10.650.794 TL'lik kısmının ortaklara kâr payı olarak nakden dağıtılmasına, dağıtılacak kâr payı üzerinden 1.011.825 TL tutarında ikinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmasına, kalan tutarın olağanüstü yedek akçelere eklenmesine, kâr payı dağıtımına 31 Mayıs 2017 tarihinde başlanmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

10. Hasılat ve Satışların Maliyeti

Hasılat aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>01 Ocak 2017</u> <u>31 Mart 2017</u>	<u>01 Ocak 2016</u> <u>31 Mart 2016</u>
Kira gelirleri	3.575.807	3.173.823
Konut satış gelirleri	-	-
Toplam	<u>3.575.807</u>	<u>3.173.823</u>

Satışların maliyeti aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>01 Ocak 2017</u> <u>31 Mart 2017</u>	<u>01 Ocak 2016</u> <u>31 Mart 2016</u>
Satılan konut maliyeti	-	-
Satılan arsa maliyeti	-	-
Toplam	<u>-</u>	<u>-</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2017 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

11. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

Esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>01 Ocak 2017</u> <u>31 Mart 2017</u>	<u>01 Ocak 2016</u> <u>31 Mart 2016</u>
Kambiyo Karları	15.319.474	1.942.998
Faiz Gelirleri	1.721.674	1.361.747
Gayrimenkullerden Elde Edilen Kira Dışı Gelirler	14.899	13.001
Diğer Menkul Kıymet Satış Karları	28.588	11.712
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı-Arazi Tahsis Bedeli	302.267	291.118
Reeskont Faiz Gelirleri	5.262	2.760
Diğer Gelirler	<u>33.231</u>	<u>21.910</u>
Toplam	<u>17.425.395</u>	<u>3.645.246</u>

12. Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

Esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>01 Ocak 2017</u> <u>31 Mart 2017</u>	<u>01 Ocak 2016</u> <u>31 Mart 2016</u>
Kambiyo Zararları	3.510.293	8.203.125
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı - Arazi Tahsis Bedeli	318.795	306.151
Reeskont Faiz Giderleri	26.516	13.225
Diğer Giderler	<u>17.157</u>	<u>13.605</u>
Toplam	<u>3.872.761</u>	<u>8.536.106</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2017 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

13. Hisse Başına Kazanç

Hisse başına kazanç / (kayıp) aşağıdaki gibi hesaplanmıştır :

	1 Ocak 2017 31 Mart 2017	1 Ocak 2016 31 Mart 2016
Dönem karı / (zararı)	15.924.120	(2.847.419)
Raporlama dönemi itibarıyla ağırlıklı ortalama adi hisse senedi (1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden)	10.650.794	10.650.794
Hisse başına kazanç (TL) / (kayıp)	1,4951	(0,2673)

14. İlişkili Taraf Açıklamaları

a) İlişkili taraflardan alacaklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Mart 2017		31 Aralık 2016	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	4.400.903	-	16.037.545	-
Eksi: Ertelemiş Gelirler	<u>(26.516)</u>	-	<u>(5.262)</u>	-
Toplam (Dipnot 5)	<u>4.374.387</u>	<u>-</u>	<u>16.032.283</u>	<u>-</u>

b) İlişkili taraflara borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Mart 2017		31 Aralık 2016	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Alarko Holding A.Ş.	24.347	-	41.058	-
Alarko Carrier San. ve Tic A.Ş.	-	-	<u>1.293</u>	-
Toplam (Dipnot 5)	<u>24.347</u>	<u>-</u>	<u>42.351</u>	<u>-</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2017 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

14. İlişkili Taraf Açıklamaları (devam)

c) İlişkili taraflarla yapılan alışlar ve satışlar aşağıdaki gibidir (TL):

Şirket ilişkili taraflarla yaptığı işlemler neticesinde aşağıda belirtilen gelirleri elde etmiş ve muhtelif giderlere katlanmıştır. Bu işlemler aşağıda özetlendiği gibidir:

	<u>01 Ocak 2017</u> <u>31 Mart 2017</u>	<u>01 Ocak 2016</u> <u>31 Mart 2016</u>
<u>Giderler</u>		
Kira giderleri	109.113	91.812
Alınan hizmetler	47.824	40.255
Reeskont gideri	26.516	13.225
Diğer giderler	<u>9.252</u>	<u>11.707</u>
Toplam	<u>192.705</u>	<u>156.999</u>
	<u>01 Ocak 2017</u> <u>31 Mart 2017</u>	<u>01 Ocak 2016</u> <u>31 Mart 2016</u>
<u>Gelirler</u>		
Kira gelirleri	2.459.538	1.941.666
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı - Arazi Tahsis Bedeli	302.267	289.848
Kur farkı geliri	910.389	575.470
Faiz gelirleri	<u>30.952</u>	<u>15.948</u>
Toplam	<u>3.703.146</u>	<u>2.822.932</u>

İlişkili taraflarla olan faturaya bağlı işlemlerin şirket bazında detayı aşağıdaki gibidir:

<u>Alışlar</u>	<u>01 Ocak 2017</u> <u>31 Mart 2017</u>			<u>01 Ocak 2016</u> <u>31 Mart 2016</u>		
	<u>Mal</u>	<u>Hizmet</u>	<u>Diğer</u>	<u>Mal</u>	<u>Hizmet</u>	<u>Diğer</u>
Attaş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	-	-	-	-	-	-
Alarko Carrier San ve Tic A.Ş.	-	-	-	-	-	1.053
Alarko Holding A.Ş.	<u>3.463</u>	<u>47.824</u>	<u>117.924</u>	-	<u>37.178</u>	<u>31.784</u>
Toplam	<u>3.463</u>	<u>47.824</u>	<u>117.924</u>	-	<u>37.178</u>	<u>32.837</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2017 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

14. İlişkili Taraf Açıklamaları (devam)

<u>Satışlar</u>	<u>01 Ocak 2017</u> <u>31 Mart 2017</u>			<u>01 Ocak 2016</u> <u>31 Mart 2016</u>		
	<u>Mal</u>	<u>Hizmet</u>	<u>Diğer</u>	<u>Mal</u>	<u>Hizmet</u>	<u>Diğer</u>
Attaş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	-	-	3.529.199	-	-	2.685.553
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	-	-	173.947	-	-	137.379
Toplam	-	-	3.703.146	-	-	2.822.932

31 Mart 2017 ve 31 Mart 2016 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kaynaklanan şüpheli alacaklar bulunmamaktadır.

31 Mart 2017 ve 31 Mart 2016 tarihleri itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin brüt toplamı, sırasıyla 305.777 TL ve 249.988 TL'dir.

15. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

Finansal araçlar ve finansal risk yönetimi

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

Risk yönetimi, aşağıdaki politikalar çerçevesinde uygulanmaktadır:

i. Kur Riski

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

Şirket'in 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla net döviz pozisyonu 351.505.070 TL'dir (31 Aralık 2016 - 336.506.624 TL). Kurlarda yaşanacak %10'luk bir artış Şirket'in karını 35.150.507 TL artırırken, %10'luk bir azalış ise 35.150.507 TL azaltacaktır.

Yabancı para pozisyonu

Toplam bazda;

	<u>31 Mart 2017</u>	<u>31 Aralık 2016</u>
A. Döviz cinsinden varlıklar	352.111.239	337.092.902
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	<u>606.169</u>	<u>586.278</u>
Net döviz pozisyonu (A-B)	<u>351.505.070</u>	<u>336.506.624</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2017 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

15. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devam)

i. Kur Riski (devam)

Yabancı para pozisyonu

Döviz bazında ayrıntılı;

	31 Mart 2017		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	2.900.235	797.074	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları Dahil)	349.211.004	88.624.276	6.842.543
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	352.111.239	89.421.350	6.842.543
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	352.111.239	89.421.350	6.842.543
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12.a Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12.b Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16.a Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	606.169	166.594	-
16.b Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	606.169	166.594	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	606.169	166.594	-
19. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18)	351.505.070	89.254.756	6.842.543
20. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	351.505.070	89.254.756	6.842.543

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2017 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

15. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devam)

i. Kur Riski (devam)

Yabancı para pozisyonu

Döviz bazında ayrıntılı;

	31 Aralık 2016		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	14.558.131	4.136.773	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları Dahil)	322.534.771	84.459.598	6.820.819
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	337.092.902	88.596.371	6.820.819
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	337.092.902	88.596.371	6.820.819
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12.a Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12.b Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16.a Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	586.278	166.594	-
16.b Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	586.278	166.594	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	586.278	166.594	-
19. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18)	336.506.624	88.429.777	6.820.819
20. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	336.506.624	88.429.777	6.820.819

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2017 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

15. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devam)

i. Kur Riski (devam)

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla döviz pozisyonu duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir (TL):

Döviz Pozisyonu Duyarlılık Analizi Tablosu				
31 Mart 2017				
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değişmesi Halinde		ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	32.476.236	(32.476.236)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısmı (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	32.476.236	(32.476.236)	-	-
	Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde		Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	2.674.271	(2.674.271)	-	-
5- Avro riskinden korunan kısmı (-)	-	-	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	2.674.271	(2.674.271)	-	-
Toplam (3+6)	35.150.507	(35.150.507)	-	-

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2017 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

15. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devam)

i. Kur Riski (devam)

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla döviz pozisyonu duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir (TL):

Döviz Pozisyonu Duyarlılık Analizi Tablosu				
31 Aralık 2016				
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değişmesi Halinde		ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	31.120.207	(31.120.207)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısmı (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	31.120.207	(31.120.207)	-	-
	Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde		Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	2.530.455	(2.530.455)	-	-
5- Avro riskinden korunan kısmı (-)	-	-	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	2.530.455	(2.530.455)	-	-
Toplam (3+6)	33.650.662	(33.650.662)	-	-

16. Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları ve Finansal Riskten Korunma Muhasebesi Çerçevesindeki Açıklamalar)

Finansal Araçlar

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

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

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

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

Finansal Varlıklar

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

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

Vadesine kadar elde tutulacak yatırımların gerçeğe uygun değerleri etkin faiz yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedellerinden varsa değer düşüklüğü tutarı düşülerek hesaplanır.

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

Finansal Yükümlülükler

Ticari borçlar gerçeğe uygun değerleri üzerinden gösterilmiştir.

17. Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

Yoktur.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2017 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

18. Finansal Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen ya da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gerekli Olan Diğer Hususlar

Aktif değerlerin toplam sigorta tutarları dönemler itibarıyla aşağıdaki gibidir (Dipnot 6 ve 7);

	<u>31 Mart 2017</u>	<u>31 Aralık 2016</u>
Stoklar (Dipnot 6)	40.790.731	39.499.444
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Dipnot 7)	102.617.785	106.107.609
Diğer	<u>102.790</u>	<u>99.417</u>
Toplam	<u>143.511.306</u>	<u>145.706.470</u>

19. Ek Dipnotlar: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir:

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31 Mart 2017	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2016
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(b)	353.618.565	326.040.276
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	375.593.444	375.593.444
C	İştirakler	Md. 24/(b)	1.339	1.339
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		5.999.170	16.575.500
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	735.212.518	718.210.559
E	Finansal Borçlar	Md. 31	-	-
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	719.415.799	713.528.051
	Diğer Kaynaklar		15.796.719	4.682.508
D	Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)	Md. 3/(p)	735.212.518	718.210.559
	Konsolide Olmayan / Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31 Mart 2017	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2016
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)	65.965.032	67.864.943
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)	73.271.735	73.271.735
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	1.339	1.339
J	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	1.634.245	1.953.633
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)	3.247.904	2.633.600

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2017 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

19. Ek Dipnotlar: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü (devam)

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir (devam):

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Mart 2017	Önceki Dönem 31 Aralık 2016	Asgari / Azami Oranı
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	% 0,00	% 0,00	≤ % 10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a), (b)	% 51,09	% 52,30	≥ % 51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler	Md. 24/(b)	% 48,10	% 45,40	≤ % 49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	% 0,00	% 0,00	≤ % 49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	% 9,97	% 10,20	≤ % 20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1 (a)	% 0,00	% 0,00	≤ % 10
7	Borçlanma Sınırı	Md. 31	% 0,23	% 0,27	≤ % 500
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Md. 24/(b)	% 8,97	% 9,45	≤ % 10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	% 0,44	% 0,37	≤ % 10

28.05.2013 tarihli Resmi Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: III, No: 48.1 sayılı Tebliğ ile, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin 24 üncü maddesinin (c) bendi "Portföyde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz" şeklinde yer almaktadır. 31 Mart 2017 tarihli Finansal Tablolara göre, söz konusu arsaların aktif toplamına oranı % 9,97 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Aynı Tebliğle, Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin 24 üncü maddesinin (a) bendi "Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı haklara ve gayrimenkule dayalı projelere aktif toplamının en az %51'i oranında yatırım yapmak zorundadırlar." şeklinde yer almaktadır. 31 Mart 2017 tarihli Finansal Tablolara göre % 51,09 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Ayrıca bu Tebliğle, Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin 24 üncü maddesinin (b) bendi "Bu Tebliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (k) bendinde yazılı varlıklar ile 28. maddesinde belirtilen iştiraklerin tamamına en fazla aktif toplamının %49'u oranında yatırım yapabilirler." şeklinde yer almaktadır. 31 Mart 2017 tarihli Finansal Tablolara göre % 48,10 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Tebliğin 24 üncü maddesinin (b) bendinde, "...Türk Lirası veya yabancı para cinsinden vadesiz ve vadeli mevduata ise en fazla aktif toplamının %10' u oranında yatırım yapabilirler." hükmü yer almaktadır. 31 Mart 2017 tarihli Finansal Tablolara göre, bu oran % 8,97 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Borçlanma sınırı, İşletmeci şirkete iştirak oranları ve Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımları portföy sınırlamalarına uygundur. Diğer portföy sınırlama konuları bulunmamaktadır.