ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Faaliyet Raporu 2018

2018 Hesap Yılı
Ortaklar Genel Kurul Toplantısı
26 Mart 2019

Kayıtlı Sermaye
20.000.000 TL

Çıkarılmış Sermaye
10.650.794 TL

İÇİNDEKİLER

- Yönetim Kurulu'nun Mesajı 3
- Yönetim Kurulu ve Denetçi 4
- Yönetim Kurulu Üyeleri Hakkında Bilgiler 5
- Toplantı Gündemi 7
- Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu 8
- Faaliyetlerimiz Hakkında Genel Bilgiler 9
- Faaliyetlerimize İlişkin Diğer Bilgiler 9
- Mali Göstergeler 13
- Kâr Dağıtım Önerisi 16
- Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu 17
- Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Bağımsız Denetçi Raporu 27
- Bağımsız Denetçi Raporu 29
- Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablolar 33
  - Finansal Durum Tabloları 34
  - Kapsamlı Gelir Tabloları 36
  - Özkaynak Değişim Tabloları 37
  - Nakit Akış Tabloları 38
  - Finansal Tablolara İlişkin Ayrıntılı Dipnotlar 39

Sermaye Piyasası Kurulu

PORTFÖY İŞLETMECİLİĞİ YETKİ BELGESİ

Numarası	Tarihi
GYO.P.İ. 1./1552	13.12.1996

Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 13.12.1996 tarihinden itibaren "Portföy İşletmeciliği" faaliyetinde bulunması uygun görülmüştür.

Bu belge, 3794 sayılı Kanun'la değişik 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu 'nun 31 'inci maddesi uyarınca verilmiştir.

Ali İhsan KARACAN
Kurul Başkanı

Ortaklığın:

Bağlı olduğu T. Sicil Memurluğu : İSTANBUL
Sicil No : 155313/102702

YÖNETİM KURULU'NUN MESAJI

Değerli Ortaklarımız,

2018 yılında Dünya ekonomisine korumacılık politikaları ve ticaret savaşları damgasını vurdu. ABD tarafından başlatılan ticaret savaşlarının Çin ekonomisi üzerindeki olumsuz etkisi Euro Bölgesine de yansıdı ve Dünya ekonomisinin temel direkleri olan bu ülkelerde büyümeyi olumsuz etkiledi.

Avrupa Birliği' nin lokomotifi sayılan Almanya ekonomisi 2018 yılının üçüncü çeyreğinde küçülme yaşamış, son çeyrekte ise sıfıra yakın bir oranda büyümüştür. İtalya ekonomisi ise üst üste iki çeyrekte küçülerek resesyona girmiştir. Çin ekonomisi geçen yıla göre yavaşlamış ve büyüme oranı düşmüştür. Brexit sürecinin olumsuz etkilerini yaşayan İlgiltere de Avrupa Birliği' nden anlaşmasız ayrılmak zorunda kalması halinde resesyona sürüklenme riskiyle karşı karşıyadır. Orta Doğu kaynaklı jeopolitik riskler ve buna bağlı göç sorunları da Avrupa' yı olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Faiz oranlarındaki artışla birlikte finansal koşulların gittikçe sıkılaşması sonucunda, gelişmekte olan ülkelerden sermaye çıkışları hızlanmış, borçluluk oranları yüksek olan bu ülkelerin ekonomileri daha kırılgan hale gelmiştir.

Türkiye ekonomisi ise 2018 yılının ilk yarısında yurt içi talep kaynaklı büyümeye devam etmiştir. ABD Merkez Bankası FED' in faiz artışları ve gelişmekte olan ülkelere yönelik risk algısının bozulması nedeniyle finansman maliyetleri yükselmiş, yılın ikinci çeyreğinden itibaren yurt içi talep zayıflamaya başlamıştır. Yılın ikinci yarısında döviz kurlarındaki artışın da etkisiyle büyüme hızında yavaşlama başlamıştır. Kur kaynaklı maliyet artışları sonucunda enflasyon yükselmiş, sanayi üretimindeki daralma ve inşaat sektöründeki yavaşlamanın etkisiyle işsizlikte belirgin bir artış ortaya çıkmıştır. Bütçe açığı 2017 yılına göre önemli ölçüde artmıştır. Türkiye ekonomisinin 2018 yılını 2017 yılına göre daha düşük bir oranda büyümeyle kapatması beklenmektedir.

2018 yılının ikinci yarısında döviz kurundaki artışın etkisiyle ihracattaki artış ve ithalattaki daralma sonucunda dış ticaret dengesindeki iyileşme yanında turizm gelirlerindeki artışın da katkısıyla cari işlemler açığı önemli ölçüde azalmıştır.

2019 yılında küresel ticaret savaşlarının sürmesi halinde Dünya ekonomisinde riskler artacak ve büyüme hızı yavaşlayacaktır. Türkiye ekonomisinde ise 2019 yılında iç talepteki daralma ve yatırımlardaki yavaşlamanın etkisiyle büyümenin zayıf seyretmesi beklenmektedir.

İnşaat sektörü Türkiye ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biri olarak önemli bir istihdam yaratmaya devam etmektedir. Ancak 2018 yılında kredi faizlerindeki artışın da etkisiyle talep daralmış ve konut stoklarında önemli bir artış ortaya çıkmıştır.

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

Çalışmalarımızda bize devamlı olarak destek olan siz değerli ortaklarımıza ve özenli çalışmaları nedeniyle tüm çalışanlarımıza teşekkür ediyoruz.

Değerli Heyetinizi bu duygu ve düşüncelerle saygı ve sevgiyle selamlıyoruz.

Yönetim Kurulu

YÖNETİM KURULU VE DENETÇİ

Yönetim Kurulu	Görevi	Görev Başlangıç Tarihi	Görev Bitiş Tarihi
Mustafa Filiz	Yönetim Kurulu Başkanı	26.03.2018	26.03.2021
Ahmet Önder Kazazoğlu	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	26.03.2018	26.03.2021
Mehmet Ahkemoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	26.03.2018	26.03.2021
Hilmi Önder Şahin	Yönetim Kurulu Üyesi	26.03.2018	26.03.2021
Ömer Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	26.03.2018	26.03.2021
Mustafa Tansu Uslu	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	26.03.2018	26.03.2021
Kudret Vurgun	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	26.03.2018	26.03.2021

Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket yönetiminde icrai görevi yoktur.

Denetçi

DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited)	26.03.2018	26.03.2019

Bağımsız Denetim Kuruluşu

DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited)	26.03.2018	26.03.2019

Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı

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

YÖNETİM KURULU ÜYELERİ HAKKINDA BİLGİLER

Mustafa FİLİZ
Yönetim Kurulu Başkanı
1960 yılında Çorum' da doğdu. 1982 yılında İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi' nden mezun oldu. 1982 yılında Maliye Bakanlığı Hesap Uzmanları Kurulu' nda Hesap Uzman Yardımcısı olarak göreve başladı ve 1985 yılında Hesap Uzmanlığı' na atandı.
1989 yılında Bakanlık tarafından bir yıl süreyle İngiltere' ye gönderildi. 1992 yılında Baş Hesap Uzmanlığı' na atandı. Bir süre Hesap Uzmanları Kurulu İstanbul Grup Başkan Yardımcısı olarak görev yaptı. Bu görevde iken, 1995 yılında istifa ederek Alarko Şirketler Topluluğu' na katıldı.
Halen Alarko Şirketler Topluluğu Mali İşler Koordinatörü olarak görev yapmakta olan Mustafa Filiz, ayrıca Topluluk bünyesindeki çeşitli şirketlerde Yönetim Kurulu Üyesidir.
Evli ve bir çocuk babası olan Mustafa Filiz İngilizce bilmektedir.
Mustafa Filiz' in SPK' nın II-17.1 Sayılı Tebliği uyarınca bağımsızlık niteliği bulunmamaktadır.

Ahmet Önder KAZAZOĞLU
Yönetim Kurulu Başkan Vekili
1953 yılında Kilis' de doğdu. 1975 yılında O.D.T.Ü. Mühendislik Fakültesi Makina Bölümünden mezun oldu. 1977 yılında aynı fakültede yüksek lisansını tamamladı.
1979 yılında Alarko Şirketler Topluluğu' na katıldı. Topluluğun yurt içi ve yurt dışındaki çeşitli projelerinde yönetici olarak görev aldı. 2013 yılından itibaren Altek Alarko Elektrik Santralları Tesis, İşletme ve Ticaret A.Ş' de Grup Koordinatörü olarak görev yapmakta olan Ahmet Önder Kazazoğlu, ayrıca Topluluk bünyesindeki çeşitli şirketlerde Yönetim Kurulu Üyesidir.
Evli ve iki çocuk babası olan Ahmet Önder Kazazoğlu İngilizce bilmektedir.
Ahmet Önder Kazazoğlu' nun SPK' nın II-17.1 Sayılı Tebliği uyarınca bağımsızlık niteliği bulunmamaktadır.

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

Hilmi Önder ŞAHİN
Yönetim Kurulu Üyesi
1948 yılında Ayvalık' da doğdu. 1970 yılında O.D.T.Ü. Mühendislik Fakültesi Maden Bölümünden mezun oldu. 1972 yılında aynı fakültede yüksek lisansını tamamladı.
1975 yılında Alarko Şirketler Topluluğu' nda Enstrümantasyon Mühendisi olarak çalışmaya başladı. Daha sonra Topluluğun çeşitli şirketlerinde yönetici olarak çalıştı.1995 yılından itibaren Alarko Carrier Sanayi ve Ticaret A.Ş. Genel Müdürlüğü görevini yürütmektedir. Ayrıca Topluluk bünyesindeki çeşitli şirketlerde Yönetim Kurulu Üyesidir.
Evli ve iki çocuk babası olan Hilmi Önder Şahin İngilizce bilmektedir.
Hilmi Önder Şahin' in SPK' nın II-17.1 Sayılı Tebliği uyarınca bağımsızlık niteliği bulunmamaktadır.

Ömer ÇELİK
Yönetim Kurulu Üyesi
1960 yılında Artvin'de doğan Ömer Çelik, 1982 yılında İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi İşletme ve Maliye bölümlerinden mezun oldu. Aynı üniversitede Maliye dalında master çalışmasını 1984 yılında tamamladı.
İş hayatına 1982 yılında Türkiye Odalar ve Borsalar Birliğinde başladı. 1984'de Türkiye Emlak ve Kredi Bankası'nın açtığı Mali Analiz sınavını kazandı ve bu kurumda üç yıl çalıştı. 1987 yılında Netaş'a (Northern Electric) geçti. Burada Ar-Ge projelerinin değerlendirilmesi konusunda görev yaptı ve 1989 yılında Alarko Şirketler Topluluğu'na katıldı. Halen Alarko Holding A.Ş.' de Finansman Koordinatörü olan Ömer Çelik, Alarko Şirketler Topluluğu bünyesindeki çeşitli şirketlerin de Yönetim Kurulu Üyesidir.
Bir çocuk babası olan Ömer Çelik İngilizce bilmektedir.
Ömer Çelik' in SPK' nın II-17.1 Sayılı Tebliği uyarınca bağımsızlık niteliği bulunmamaktadır.

Mustafa Tansu USLU
Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi
1944 yılında İstanbul da doğdu. 1962 yılında Saint Joseph Fransız erkek lisesinden ve 1968 yılında İ.T.Ü. Makine Fakültesi'nden mezun oldu.
İş hayatına 1970-1974 yılları arasında Seka Genel Müdürlüğü Dalaman Seka Müessesinde başladı. 1974 yılında Alarko Şirketler Topluluğu' na katıldı. 2007 yılına kadar Topluluk bünyesindeki çeşitli şirketlerde yönetici olarak görev aldı. 2007-2008 yılları arasında Avrasya Teknoloji Mühendislik ve İnşaat A.Ş.' de yönetici olarak çalışmıştır.
Evli ve iki çocuk babası olup Fransızca ve İngilizce bilmektedir.
Mustafa Tansu Uslu ' nun SPK' nın II-17.1 Sayılı Tebliği uyarınca bağımsızlık niteliği bulunmaktadır.

Kudret VURGUN
Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi
1967 yılında İstanbul' da doğdu. 1989 yılında İstanbul Ünivesitesi İşletme Fakültesi'nden mezun oldu. İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda (Borsa İstanbul) 1990-2012 yılları arasında 18 yılı Kotasyon Müdürü olmak üzere çeşitli kademelerde görev yaptı. İMKB'den ayrıldıktan sonra, halka açılma ve kurumsal finansman alanında serbest danışman ve halka açık şirkette Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak çalıştı. KOTEDER (Borsaya Kote Ortaklık Yöneticileri Derneği)' nde 2013-2016 yılları arasında Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yaptı. Sermaye Piyasası ve Borsa ile ilgili konularda ve finans alanında yayımlanmış birçok makale, seminer ve kitap çalışmaları bulunmaktadır. İngilizce bilmektedir.
Kudret Vurgun' un SPK' nın II-17.1 Sayılı Tebliği uyarınca bağımsızlık niteliği bulunmaktadır.

26 MART 2019 TARİHLİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI GÜNDEMİ

1. Açılış ve saygı duruşu.

2. Toplantı Başkanlığının seçimi hususunda müzakere ve karar.

3. Genel Kurul toplantı tutanağının imzalanması için Toplantı Başkanlığına yetki verilmesi hususunda müzakere ve karar.

4. 2018 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Denetçi Raporu ve Bağımsız Denetim Kuruluşu Raporunun okunması ve müzakeresi.

5. 2018 yılı Finansal Durum Tablosu ve Kapsamlı Gelir Tablosunun okunması, müzakeresi ve tasdiki.

6. 2018 yılı faaliyetlerinden dolayı, Yönetim Kurulu Üyelerinin ibrası hususunda karar.

7. 2018 yılı faaliyet dönemi kârının dağıtımı hususunda Yönetim Kurulu teklifinin müzakeresi ve karar.

8. Sermaye Piyasası Kurulu ve T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğünden alınan ve Şirket esas sözleşmesinin (4) üncü maddesinin tadiline ilişkin izin yazısı ile eki esas sözleşme tadil metninin eski ve yeni şekillerinin okunup, görüşülerek, yeni şeklinin kabulü hususunda müzakere ve karar.

9. 2019 yılında yapılacak bağışların sınırının belirlenmesi hakkında müzakare ve karar.

10. Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlerinin tespiti hususunda müzakere ve karar.

11. Yönetim Kurulu üyelerine, Türk Ticaret Kanununun 395 ve 396 ncı maddeleri hükümlerinde anılan yetkilerin verilmesi hususunda müzakere ve karar.

12. Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 Sayılı Tebliğinin ekindeki "Kurumsal Yönetim İlkeleri"nin (1.3.6) maddesinde belirtilen işlemler hakkında Genel Kurula bilgi verilmesi.

13. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince 2019 yılı hesap ve işlemlerinin denetimi için Yönetim Kurulunca belirlenmiş bulunan Bağımsız Denetim Kuruluşunun onayı hususunda müzakere ve karar.

14. Sermaye Piyasası Kurulunun 11.01.2019 tarihli ve 12233903-340.14-E.555 sayılı yazısı ile Şirketimize bildirilmiş olan 27.047 TL idari para cezasının uygulanmasını gerektiren fiiller nedeniyle, varsa zarara uğrayan yatırımcıların yasal hakları hususunda bilgi verilmesi.

15. Gündemin 14 üncü maddesinde belirtilen 27.047 TL idari para cezasının uygulanmasını gerektiren fiillerde sorumluluğu bulunan Yönetim Kurulu üyelerine rücu edilip edilmeyeceği hususunda müzakere ve karar.

16. Dilek ve öneriler.

Yönetim Kurulu

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerli Ortaklarımız,

Şirketimizin 2018 yılı faaliyet sonuçlarını yansıtan Finansal Durum Tablosu ve Kapsamlı Gelir Tablosuyla birlikte diğer finansal tablolarını değerli Heyetinizin görüş ve eleştirilerine sunuyoruz.

1) Faaliyet raporumuz 01.01.2018 – 31.12.2018 dönemini kapsamaktadır.

2) 2018 yılında Yönetim Kurulunda yer almış üyelerin ve Denetim Kuruluşunun görev süreleri 4. sayfadaki tabloda belirtilmiştir.

3) Yönetim Kurulu dönem içinde 18 toplantı yapmıştır. Yapılan 18 toplantıya tüm üyelerin katılımı sağlanmıştır. Yönetim Kurulu kararları oybirliği ile alınmıştır. Bu nedenle karşı oy zaptı yoktur.

4) 2018 faaliyet yılında ortaklığımızın kayıtlı sermaye tavanı 20.000.000 TL' dir.

5) Çıkarılmış sermayemiz 10.650.794 TL, net dönem kârımız 269.599.472 TL' dir.

6) 26 Mart 2018 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantımıza katılım oranı % 58,18' dir. Sermayemizin % 10' undan fazlasına sahip olan ortaklarımız; % 16,42 hisse ile Alarko Holding A.Ş. ve % 34,78 hisse ile Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş.' dir. Borsa İstanbul' da işlem gören hisselerin oranı % 48,77' dir.

Son üç yıllık faaliyet döneminde, çıkarılmış sermaye üzerinden; 2015 yılında % 63, 2016 yılında % 100, 2017 yılında ise % 144 nakit temettü ödenmiştir.

Yönetim Kurulu tarafından Genel Kurulumuzun onayına sunulan 2018 yılına ilişkin kâr dağıtım önerisi raporun 16. sayfasında yer almaktadır. Borsa İstanbul' da kayıtlı ve orada işlem gören 1 TL nominal değerindeki hisse senedimizin rapor tanzim tarihindeki değeri 48,10 TL' dir.

7) 2018 yılında vakıf ve derneklere bağış yapılmamıştır.

8) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla şirket aleyhine açılmış ve şirketin mali durumunu ve faaliyetini etkileyebilecek nitelikte dava bulunmamaktadır.

9) Yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, Yönetim Kurulu Üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri yakınlarının, şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek nitelikte işlemleri bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirketle kendisi veya başkası adına yaptığı işlemler ile rekabet yasağı kapsamında faaliyeti bulunmamaktadır.

10) Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü ile ilgili bilgiler 28 no.lu dipnotta yer almaktadır.

FAALİYETLERİMİZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Tüm altyapısı hazırlanmış, rekreasyon alanlarına sahip, çevreye duyarlı, çağdaş kentleşme anlayışına uygun, modern yönetim organizasyonlarıyla yönetilen projeler tasarlayıp inşa eden Şirketimiz, gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmayı sürdürmektedir.

Şirketimiz, en son olarak Alkent İstanbul 2000 projemizin üçüncü fazı olan Büyükçekmece'deki Alkent 2000 Göl Malikaneleri projesinde, 63 malikane inşaatını ve satışını tamamlamıştır. Alkent 2000 Göl Malikaneleri Projesi sosyal tesisi, çevre peyzaj düzenlemeleri, tek parsel oluşu nedeniyle özel güvenliği olan prestijli bir yaşam merkezi olmuştur.

Gayrimenkul pazarındaki büyük arz fazlası ve belirsizlikler nedeniyle yeni projeleri konjonktürün uygun olduğu zamanda hayata geçirmeyi amaçlamaktayız. Mevcut arazilerimizde ve yeni projeler için başta İstanbul olmak üzere büyük kentlerde fizibilite çalışmalarımız devam etmektedir.

Şirketimizin sahip olduğu Hillside Beach Club tatil köyü başta olmak üzere, nitelikli gayrimenkul portföyümüzden 2018 yılında elde ettiğimiz istikrarlı kira gelirleri 2019 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.

Şirketimiz, yeni projelere yatırım yapmanın yanısıra para ve sermaye piyasası araçlarından en yüksek finansal getiriyi elde etmeye devam edecektir. Yeni projeler için ayırmış olduğu kaynakları para ve sermaye piyasalarında değerlendiren Şirketimiz, güçlü özkaynak ve likidite yapısı sayesinde 2018 yılında da yüksek finansal getiri elde etmiştir.

FAALİYETLERİMİZE İLİŞKİN DİĞER BİLGİLER

1) Şirketimizin 2018 hesap döneminde Araştırma ve Geliştirme çalışmaları bulunmamaktadır.

2) Şirketimizin iç kontrol sistemi ile iç ve dış denetim faaliyetleri hakkında bilgiler : Şirketimiz Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplere uymaktadır. Bu kapsamda Yönetim Kurulu bünyesinde "Denetimden Sorumlu Komite" oluşturulmuş ve Yönetim Kurulu tarafından çalışma esasları belirlenmiştir. Oluşturulan iç kontrol sistemine göre yapılan denetimler sonucunda düzenlenen şirket içi denetim raporları ve bağımsız denetim kuruluşlarına yaptırılan denetimler sonucunda hazırlanan denetim raporlarının sonuçları komite tarafından takip edilerek Yönetim Kurulu'na raporlanmaktadır. Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 2018 yılı faaliyet sonuçlarını gösteren finansal tabloları, DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited) tarafından bağımsız denetime tabi tutulmuştur. 2018 hesap dönemi içinde iki defa iç denetim, bir bağımsız denetim ve bir sınırlı bağımsız denetim yapılmış olumsuz bir durum tespit edilmemiştir. Dönem içinde kamu ve özel denetimi yapılmamıştır. Ayrıca, Denetimden Sorumlu Komite tarafından finansal tablolar kontrol edilmiş ve Şirketin mali durumunu aynen aksettirdiği, defter ve kayıtlara müstenid ve mutabık bulunduğu keza 2018 faaliyet sonuçlarının kanun ve esas sözleşme hükümlerine uygun olduğu tespit edilmiştir.

3) Şirketimizin doğrudan iştirakleri ve pay oranları aşağıdaki gibidir. Şirketin % 5' i aşan karşılıklı iştiraki bulunmamaktadır.

İştirak Edilen Şirket	Esas Sermayesi (TL)	İştirak Bedeli (TL)	İştirak Payı (%)
Alarko Holding A.Ş.	435.000.000	1.183.962	0,27
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş.	172.687.080	1.196	0,00
Alarko Konut Projeleri Geliştirme A.Ş.	22.193.713	143	0,00
Mosalarko A.O.	30.000.000 (Ruble)	3.000.000 (Ruble)	10,00

Ayrıca, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla iştiraklerimizdeki ortaklık oranımız ile 2017 ve 2018 yıllarında elde ettiğimiz temettülerle ilgili bilgiler Finansal Tablolara ilişkin 4 ve 19 no.lu dipnotlarda yer almaktadır.

4) Şirketimizin iktisap ettiği kendi payları bulunmamaktadır.

5) Sermaye Piyasası Kurulunun 27.12.2018 tarihli ve 65/1514 sayılı Kararıyla, Şirketimize ve Yönetim Kurulu Üyelerimizin her birine 27.047 TL İdari para cezası verilmiştir. Söz konusu cezalar taraflarca ödenmiştir.

6) Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşılmış olup, Şirketin Genel Kurullarında alınan kararlarda uygulanmayan bir husus yoktur.

7) Dönem içinde olağanüstü genel kurul yapılmamıştır.

8) Şirketimizin sosyal sorumluluk projesi çerçevesinde harcaması bulunmamaktadır. Üyesi olduğumuz GYO Derneği ve ana hissedar olan şirketler grubunca kurulmuş eğitim vakfı kanalı ile sosyal katkı yapılmaktadır.

9) Türk Ticaret Kanununun 195/1 inci maddesi gereği, şirketimiz hakim şirket niteliğindeki Alarko Holding A.Ş.' nin bağlı şirketidir. Şirketimiz hakim şirketle veya hakim şirkete bağlı şirketlerle bazı mal ve hizmet alım-satım işlemleri gerçekleştirmiş olup söz konusu işlemlerin tamamı piyasa koşullarına uygundur.

Şirketimizin hakim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı şirketlerin yararına yaptığı hukuki işlemler bulunmamaktadır. Dolayısıyla, geçmiş faaliyet yılında hakim şirketin ya da ona bağlı şirketlerin yararına Şirketimiz tarafından alınan veya alınmasından kaçınılan önlem bulunmamaktadır.

Şirketimizin hakim şirketle ve hakim şirkete bağlı şirketlerle yürüttüğü faaliyetleri piyasa koşullarına ve yürürlükteki yasal mevzuata uygun olup, Türk Ticaret Kanununun 199 uncu maddesi uyarınca denkleştirme gerektirecek bir işlem bulunmamaktadır.

10) Faaliyet yılının sona ermesinden sonra raporun hazırlandığı tarihe kadar Şirkette, ortakların alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikte bir olay meydana gelmemiştir.

11) Dönem içinde Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri olmamıştır.

12) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi konularda hizmet aldığı kurumlarla arasında çıkan çıkar çatışması bulunmamaktadır.

13) Yıl içinde 41 özel durum açıklaması yapılmıştır. Ek açıklama istenmemiştir.

YÖNETİM KURULU ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri hariç, diğer Yönetim Kurulu Üyelerine huzur hakkı, ücret, prim ikramiye, kâr payı gibi mali menfaat sağlanmamıştır. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri ile üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin 2018 yılında brüt toplamı 2.020.727 TL' dir.

Yönetim Kurulu Üyelerine verilen ödenek, yolculuk, konaklama, temsil giderleri ile ayni ve nakdi imkanlar, sigortalar ve benzeri teminat bulunmamaktadır.

PERSONELE İLİŞKİN BİLGİLER

01.01.2018 - 31.12.2018 döneminde şirketimizin ortalama çalışan personel sayısı 6' dır.

Şirketimizin 31.12.2018 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı yükümlülüğü 207.104 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.

ŞİRKETİN SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Ortaklar	Hisse Tutarı (TL)	Hisse ve Oy Adedi	Oranı (%)	(*) A Grubu Hisse ve Oy Adedi	(**) B Grubu Hisse ve Oy Adedi	C Grubu Hisse ve Oy Adedi
Alarko Holding A.Ş.	1.748.258	174.825.881	16,42	16.467.000	–	158.358.881
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş.	3.704.641	370.464.092	34,78	–	23.500.000	346.964.092
Diğer	3.453	345.271	0,03	33.000	–	312.271
Halka Açık	5.194.442	519.444.156	48,77	–	–	519.444.156
Toplam	**10.650.794**	**1.065.079.400**	**100**	**16.500.000**	**23.500.000**	**1.025.079.400**

(*) A Grubu hisse sahipleri dört yönetim kurulu üyesi aday gösterme imtiyazına sahiptir.
(**) B Grubu hisse sahipleri üç yönetim kurulu üyesi aday gösterme imtiyazına sahiptir.

Yukarıda açıklanan "Yönetim Kurulu Aday Gösterme" imtiyazından başka imtiyaz bulunmamaktadır.

Şirket Yönetimi 4 Ekim 2018 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21 Temmuz 2016 ve 25 Temmuz 2016 tarihli açıklamaları doğrultusunda, pay fiyatının Şirket faaliyetlerinin gerçek performansını yansıtmadığı düşüncesiyle, başta küçük paydaşları olmak üzere tüm paydaşların menfaatlerinin korunması ve sağlıklı fiyat oluşumuna katkıda bulunulması amaçları ile, azami fon tutarının iç kaynaklardan karşılanmak üzere 10.000.000 TL olarak belirlenmesine ve pay geri alımına konu olabilecek azami pay tutarının 200.000 TL nominal değerli olarak belirlenmesine karar vermiştir. 15 Ekim 2018 tarihinde pay alım işlemi tamamlanmıştır. Söz konusu geri alım programı kapsamında; 199.609 adet paya isabet eden 9.999.981 TL' lik alım yapılmış olup, geri alınan payların şirket sermayesi içindeki oranı % 1,874' dür.

Şirket Yönetimi 18 Ekim 2018 tarihinde yeni bir pay alım kararı almıştır. Azami fon tutarının iç kaynaklardan karşılanmak üzere 15.000.000 TL olarak belirlenmesine ve pay geri alımına konu olabilecek azami pay tutarının 275.000 TL nominal değerli olarak belirlenmesine karar vermiştir. Söz konusu geri alım programı kapsamında; 273.566 adet paya isabet eden 14.999.964 TL' lik alım yapılmış olup, geri alınan payların şirket sermayesi içindeki oranı % 2,569' dur.

Şirketin iç kaynaklarından sağlanan alımların toplamı 473.175 adet paya isabet eden 24.999.945 TL olup, Şirket sermayesindeki oranı % 4,443 tür.

KÂR DAĞITIM POLİTİKASI

Şirketimiz; Sermaye Piyasası Mevzuatı, Türk Ticaret Kanunu, Vergi Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile Esas Sözleşmemizdeki hükümler çerçevesinde kâr payı dağıtımı 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 Kurul' un onayına sunulur ve özel durum açıklamasıyla kamuya duyurulur.

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

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 2018 yılında 15.337.144 TL kâr payı dağıtmıştır.

DÖNEM İÇİNDE ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE NEDENLERİ

14.11.2018 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; Şirketimizin Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve Tebliğleri çerçevesinde bağış yapabilmesi için Şirket Esas Sözleşmesinin ''Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu'' başlıklı 4 üncü maddesinin tadili için Sermaye Piyasası Kurulu' na başvurulmasına karar verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu' nun 27.11.2018 tarih ve 12233903-340.17-E.12927 sayılı yazısı ve T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü' nün 06.12.2018 tarih ve 50035491-431.02 sayılı yazısı ile gerekli izinler alınmış olup, 2018 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulacaktır.

RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ

Şirketimizin karşılaşabileceği 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 6 defa tam üye sayısıyla toplanmış ve rapor Yönetim Kurulu bilgisine sunulmuştur.

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

MALİ GÖSTERGELER

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla düzenlenen bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolara göre, mali göstergeler aşağıdaki gibidir.

Mali Göstergeler	**2018 Yılı**	**2017 Yılı**
Net Satış Hasılatı	29.206.918 TL	40.918.147 TL
Net Dönem Kârı	269.599.472 TL	152.357.089 TL
Cari Oran	74,14	72,03
Likidite Oranı	73,60	71,38
Borç Özkaynak Oranı	% 0	% 0
Aktif Toplamı	1.152.290.283 TL	926.964.533 TL

2018 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 özkaynaklarla 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.

31.12.2018 tarihi itibarıyla 1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden pay sayısı 10.650.794 olup pay başına aktif değer 108 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 Arsası	Büyükçekmece / İstanbul, 3 adet parsel, 622.651,10 m².	28.12.2018	74.812.000	88.278.160
- Maslak Arsası	Sarıyer / İstanbul, 2 adet parsel, Maslak'ta, Şişli-İstinye Büyükdere Asfaltı üzerinde 18.961,90 m².	28.12.2018	91.000.000	107.380.000
- İstanbul Şişhane İş Merkezi	Beyoğlu / İstanbul, brüt 730 m², 3 kat / büro, 1 kat / giriş-mağaza, asansörlü, jeneratörlü, klimalı ve yerden ısıtmalı.	28.12.2018	9.650.000	11.387.000
- İstanbul Karaköy İş Merkezi	Karaköy / İstanbul, brüt 1.730 m², tek blok halinde, asansörlü, klima ısıtmalı, ½ 'si 1997 yılında, ½ 'si 1999 yılında satın alınmıştır.	28.12.2018	11.800.000	13.924.000
- Ankara Çankaya İş Merkezi	Çankaya / Ankara, brüt 1.887 m², tek blok halinde, 6 kat, asansörlü, chiller havalandırma, doğalgaz ısıtmalı.	28.12.2018	7.950.000	9.381.000
- Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü	Fethiye / Muğla, 10.128,09 m², Kaya Köyü, Kalemya Koyu'nda bulunan 1. Sınıf Tatil Köyü içinde 3 no.lu parsel.	28.12.2018	52.666.000	62.145.880
- Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü (kullanım hakkı)	Fethiye / Muğla, 2 adet parsel, 84.762 m², Kaya Köyü, Kalemya Koyu'nda bulunan 1 no.lu parsel için Üst Hakkı.	28.12.2018	308.334.000	363.834.120
- Eyüp - Topçular Kargir Fabrika ve Arsası	Eyüp / İstanbul, 15.675 m² , Topçular Mahallesinde konumlu, 8 kapı nolu ve 247 Ada, 56 no.lu parselde konumlu tesis.	28.12.2018	71.200.000	84.016.000
- Etiler Alkent Sitesi'nde 39 adet Dükkan	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Etiler Alkent Sitesi bünyesinde yer alan alışveriş merkezinde konumlu 39 adet dükkan.	28.12.2018	33.300.000	39.294.000
- 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.	28.12.2018	11.170.000	13.180.600
TOPLAM			**671.882.000**	**792.820.760**

ii – Para ve Sermaye Piyasası Araçları

Cinsi	Tutarı (TL)	Oranı (%)
Tahvil ve Bonolar	434.127.719	84,19
Vadeli Döviz Tevdiat	78.711.408	15,26
Hisse Senedi	2.438.962	0,47
Yatırım Fonları	361.446	0,07
Vadesiz TL Mevduat	42.136	0,01
TOPLAM	**515.681.671**	**100**

iii – İştirakler

Cinsi	Tutarı (TL)	Oranı (%)
İştirakler	7.263.696	74,86

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)	
- İstanbul Şişhane İş Merkezi	660.000	28.12.18	38.400	-	31.12.2018 tarihi itibarıyla kirada değildir.
- İstanbul Karaköy İş Merkezi	1.550.000	28.12.18	62.626	65.860	
- Etiler Alkent Çarşı 39 Adet Dükkan (*)	3.100.000	28.12.18	210.342	241.720	
- Büyükçekmece Alkent 2000 10 Adet Dükkan	1.050.000	28.12.18	59.646	78.346	
- Eyüp Topçular Fabrika	3.950.000	28.12.18	88.000	90.000	
- Ankara Çankaya İş Merkezi (**)	1.760.000	28.12.18	56.347	83.050	
- Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü (**) (***)	175.714.060	28.12.18	29.376.000	26.487.742	

Dipnot:

(*) Döviz cinsinden olan kira sözleşmeleri, 13.09.2018 tarihli Resmi Gazete' de yayımlanan 85 sayılı Cumhurbaşkanı kararına ilişkin olarak 06.10.2018 tarihli Resmi Gazete' de yayımlanan, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin 2018-32/51 Sayılı Tebliğe göre 01.10.2018 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Türk Lirası cinsinden belirlenmiştir.

(**) Döviz cinsinden Türk Lirası' na göre düzenlenen kira sözleşmeleri, 16.11.2018 tarihli Resmi Gazete' de yayımlanan, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı karara ilişkin 2018-32/52 Sayılı Tebliğle yapılan düzenleme çerçevesinde, mevcut kira sözleşmeleri döviz cinsinden olan Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü ve Ankara Çankaya İş Merkezinin sözleşmeleri Tebliğdeki istisna kapsamında dövizli olarak devam etmektedir.

(***) 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 Köyünündeki 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 kârı 3.500.000 ABD Dolarını aşarsa aşan kısmının % 50 si yıllık kira bedeline ilave edilir.

KÂR DAĞITIM ÖNERİSİ

- Genel Kurulumuzun onayına sunulan, şirketimizin 2018 yılına ait finansal tablolarda yer alan dönem kârı 269.599.472 TL olup önceki yıllarda ayrılan birinci tertip genel kanuni yedek akçe tutarı yasal tavana ulaştığından, birinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmamasını,

- 269.599.472 TL net dağıtılabilir dönem kârından, 27.053.017 TL' lik kısmının ortaklara kâr payı olarak nakden dağıtılmasını,

- Dağıtılacak kâr payı üzerinden 2.652.048 TL tutarında ikinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmasını,

- Kalan tutarın olağanüstü yedek akçelere eklenmesini,

- Kâr payı dağıtımına 27 Mayıs 2019 tarihinde başlanmasını,

teklif ediyoruz.

Yönetim Kurulu

Buna göre; Sermaye Piyasası Mevzuatı, Şirket Esas Sözleşmesi ve diğer mevzuat hükümleri uyarınca kâr dağıtımı aşağıdaki şekildedir.

Dönem Kârı	269.599.472 TL
Birinci Tertip Genel Kanuni Yedek Akçe (Yasal tavana ulaşılmıştır.)	–
Net Dağıtılabilir Dönem Kârı	269.599.472 TL
Ortaklara Nakden Dağıtılacak Kâr Payı	27.053.017 TL
İkinci Tertip Genel Kanuni Yedek Akçe	2.652.048 TL
Olağanüstü Yedeklere Aktarılmak Üzere Kalan	239.894.407 TL
Dağıtılacak Kâr Payının Çıkarılmış Sermayeye Oranı	% 254,00
Dağıtılacak Kâr Payının Net Dağıtılabilir Dönem Kârına Oranı	% 10,03

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

BÖLÜM I – KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

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. Şirketimiz 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 bölümünde açıklanmıştır. Konuya ilişkin açıklamalar aşağıdaki bölümlerde yer almaktadır. Kurumsal Yönetim Komitesi çalışmalarına devam etmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulunun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı Kararı gereğince; II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği çerçevesinde;

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

adreslerinden ulaşılabilir.

BÖLÜM II – PAY SAHİPLERİ

2.1. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Yatırımcı İlişkileri Bölümünün görevleri Şirket bünyesinde oluşturulan Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi tarafından yürütülmektedir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümünün Yöneticisi Metin Franko' dur. Yönetici Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı (Düzey 3), Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı ve Türev Araçlar Lisansına sahiptir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümünün Yöneticisi Genel Müdür Harun Hanne Moreno' ya bağlıdır. Yürütülen faaliyetlere ilişkin rapor 16.01.2019 tarihinde Yönetim Kuruluna sunulmuştur.

Yatırımcı İlişkileri Bölümünün faaliyetlerinin yürütülmesi için ayrıca Fatma Acar görevlendirilmiştir.

İletişim bilgileri:

Tel : 0212 310 33 00 - 227 52 00 pbx
Faks : 0212 261 84 31
E-mail adresi: metin.franko@alarko.com.tr
fatma.acar@alarko.com.tr

Dönem içinde Şirketin Kurumsal Yönetim Uygulamalarının Koordinasyonu ile Sermaye Piyasası Mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesi ve dönem içinde yatırımcıların başvurularının yanıtlanması faaliyetinde bulunulmuştur. Dönem içinde 25 yatırımcının başvurusu yanıtlanmıştır.

2.2. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Her pay sahibinin bilgi edinme hakkına şirketimiz gerekli titizliği göstermektedir. Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar şirketimizin internet sitesinde "Yatırımcı İlişkileri" bölümünde güncel olarak pay sahiplerinin kullanımına sunulmaktadır.

Pay Sahipleri genel olarak şirketin yatırımları, cirosu, sermaye artırımı ve kâr payı ödemeleri konusunda sorular yöneltmektedir. Talep edilen bilgiler ve verilen cevaplar Yönetim Kurulu'na bildirilmiştir.

Özel denetçi atanması konusu esas sözleşmede düzenlenmemiş olup dönem içinde özel denetçi tayini talebi olmamıştır.

2.3. Genel Kurul Toplantıları

Yıllık Olağan Genel Kurul toplantısı Muallim Naci Cad. No: 69 Ortaköy - İstanbul adresindeki şirket merkezinde yapılmış ve % 58,18 nisapla toplanmıştır. Toplantıya medya katılmıştır.

Genel Kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanısıra, mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari 3 hafta önce yapılmaktadır. Toplantıya davet Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP), şirketin internet sitesinde, Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi' nde ve ulusal düzeyde yayın yapan bir gazetede ilanla yapılmıştır.

Genel Kurulun yapılma ve katılım esaslarını düzenleyen "Genel Kurulun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönerge" ye uyulması şartıyla medya, menfaat sahipleri ve Şirketin orta ve üst kademe yöneticilerinin Genel Kurula katılma hakları vardır.

Genel Kurul öncesi davet, gündem, vekaletname örneği, faaliyet raporu, denetçi raporu, finansal tablolar, Yönetim Kurulunun kâr dağıtım önerisi şirket merkezinde pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur. Ayrıca bu bilgilere şirketimizin internet sitesinde yer alan "Yatırımcı İlişkileri" linkinden erişilebilmektedir. Kâr dağıtım önerisi Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) Genel Kurul öncesi kamuya açıklanmıştır.

Genel Kurulda pay sahipleri soru sorma haklarını kullanmakta ve bu sorulara cevap verilmektedir. Büyük ortaklar dışında öneri verilmemiştir.

Genel Kurul tutanakları şirket merkezinde pay sahiplerine açık tutulmaktadır. Ayrıca Genel Kurul tutanakları ve Hazır Bulunanlar Listesi toplantı sonrası Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) kanalıyla kamuya açıklanmakta ve şirketimizin internet sitesinde "Yatırımcı İlişkileri" linkinde pay sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır.

Bölünme, malvarlığı satımı, alımı, kiralanması kararlarının Genel Kurul tarafından alınması konusunda esas sözleşmede hüküm yoktur.

Şirketin dönem içinde yapmış olduğu bağış ve yardım yoktur. Ayrıca sosyal sorumluluk projesi çerçevesinde harcaması bulunmamaktadır. Üyesi olduğumuz GYO Derneği ve ana hissedar olan şirketler grubunca kurulmuş eğitim vakfı kanalı ile sosyal katkı yapılmaktadır.

2.4. Oy Hakları ve Azlık Hakları

Oy hakkında imtiyaz yoktur. Azlık payları yönetimde temsil edilmemektedir. Birikimli oy kullanma yöntemine yer verilmemiştir. Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir şekilde belirlenmemiştir.

Şirketimizin doğrudan iştirakleri ve pay oranları aşağıdaki gibidir. Şirketin % 5' i aşan karşılıklı iştiraki bulunmamaktadır.

İştirak Edilen Şirket	Esas Sermayesi (TL)	İştirak Bedeli (TL)	İştirak Payı (%)
Alarko Holding A.Ş.	435.000.000	1.183.962	0,27
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş.	172.687.080	1.196	0,00
Alarko Konut Projeleri Geliştirme A.Ş.	22.193.713	143	0,00
Mosalarko A.O.	30.000.000 (Ruble)	3.000.000 (Ruble)	10,00

2.5. Kâr Payı Hakkı

Şirketin kâr payı imtiyazı tanıyan hisse senedi yoktur. Kâr dağıtımı yasal süreler içinde gerçekleştirilmektedir.

Şirketimizin kâr dağıtım politikası vardır. Bu politika Şirketimizin faaliyet raporunda, kurumsal yönetim ilkelerine uyum raporunda yer almakta ve şirketin internet sitesinde kamuya açıklanmaktadır.

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

Faaliyet dönemi kârının dağıtımı hususunda Yönetim Kurulunun teklifi Genel kurulda pay sahiplerinin onayına sunulmuştur.

Şirketimiz 2018 yılında 15.337.144 TL kâr payı dağıtmıştır.

2.6. Payların Devri

Şirket esas sözleşmesinde pay devrini kısıtlayan özel bir hüküm bulunmamaktadır.

BÖLÜM III – KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

3.1. Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği :

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin internet sitesi bulunmaktadır. Şirketin internet sitesinin adresi **www.alarkoyatirim.com.tr**' dir. İnternet sitesinde Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen hususlara yer verilmiştir.

İnternet sitesinde yer alan bilgiler, uluslararası yatırımcıların da yararlanması açısından ayrıca ingilizce olarak hazırlanmıştır.

İnternet sitesinde bulunan "Yatırımcı İlişkileri" sayfası linkinden aşağıdaki başlıklara ilişkin linkleri içeren "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu" na erişilebilmektedir.

Kurumsal Yönetim İlkelerinin 2 No.lu Bölümünde sayılan bilgilere ise aşağıdaki 3.1 No.lu maddede belirtilen linklerden ulaşılabilmektedir.

LİNKLERİN LİSTESİ :

BÖLÜM I - KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

BÖLÜM II - PAY SAHİPLERİ

2.1. Yatırımcı İlişkileri Bölümü
2.2. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı
2.3. Genel Kurul Toplantıları
2.4. Oy Hakları ve Azlık Hakları
2.5. Kâr Payı Hakkı
2.6. Payların Devri

BÖLÜM III - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

3.1. Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği
- Ticaret Sicili Bilgileri
- Son durum itibarıyla ortaklık ve yönetim yapısı
- İmtiyazlı paylar hakkında detaylı bilgi
- Değişikliklerin yayımlandığı Ticaret Sicil Gazetelerinin tarih ve sayısı ile birlikte Şirket esas sözleşmesinin son hali
- Özel Durum Açıklamaları
- Faaliyet Raporları
- Periyodik Finansal Raporlar
- İzahnameler ve Halka Arz Sirkülerleri
- Genel Kurul Toplantılarının Gündemleri
- Genel Kurul Toplantılarının Katılanlar Cetveli ve Toplantı Tutanakları
- Vekâleten Oy Kullanma Formu
- Çağrı yoluyla hisse senedi veya vekâlet toplanmasında hazırlanan zorunlu bilgi formları ve benzeri formlar
- Kâr Dağıtım Politikası
- Bilgilendirme Politikası
- Ücret Belirleme Politikası
- Sermaye Piyasası Araçlarının değerine etki edebilecek önemli Yönetim Kurulu Kararlarının toplantı tutanakları
- Sıkça sorulan sorular (şirkete ulaşan bilgi talepleri, soru ve ihbarlar ile bunlara verilen cevaplar)

- Sermaye Piyasası Hareketleri
- Komitelerin Çalışma Esasları ve Üyeleri
- Sürekli Bilgilendirme Formu
  - Portföy Bilgileri
  - Toplam Aktif Değerine Göre Oranlar
  - Yönetim Kurulu Üyeleri ve Genel Müdürü
  - Yatırım Amacı / Strateji
  - Esas Sözleşme
  - İzahname
  - Finansal Tablolar
  - Özel Durum Açıklamaları
  - Gayrimenkul Değerleme (Ekspertiz) Raporları

3.2. Faaliyet Raporu

BÖLÜM IV - MENFAAT SAHİPLERİ

4.1. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi
4.2. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı
4.3. İnsan Kaynakları Politikası
4.4. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

BÖLÜM V - YÖNETİM KURULU

5.1. Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu
5.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları
5.3. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı
5.4. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması
5.5. Şirketin Strateji Hedefleri
5.6. Mali Haklar

3.2. Faaliyet Raporu

Faaliyet raporlarında Kurumsal Yönetim İlkelerinde sayılan bilgilere yer verilmiştir.

BÖLÜM IV - MENFAAT SAHİPLERİ

4.1. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Şirketimizin menfaat sahipleri, kendilerini ilgilendiren hususlarda düzenli olarak bilgilendirilmektedir. Menfaat sahiplerinin şirketin mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemlerini Yatırımcı İlişkileri Bölümü kanalıyla Kurumsal Yönetim Komitesi veya Denetimden Sorumlu Komiteye iletebilme imkanı bulunmaktadır.

Şirketin çalışanları, her yıl düzenli olarak yapılan yıllık toplantılarda bilgilendirilmektedir. Diğer yandan; web sitemiz, e-bültenler, teknik yayınlar ve kitaplar yoluyla da geniş bir bilgilendirme faaliyeti yürütülmektedir.

Şirketimiz müşteri odaklı olarak çalışmakta ve müşteri memnuniyetini devamlı olarak ölçüp değerlendirmektedir. Satış sonrası şirketimize gelen sorulara en geç 48 saat içerisinde cevap verilmektedir.

4.2. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Şirketimizin menfaat sahiplerinin yönetime katılımı konusunda özel bir model oluşturulmamıştır.

Menfaat sahiplerinin hakları mevzuat tarafından korunmaktadır.

4.3. İnsan Kaynakları Politikası

Şirketimiz tarafından oluşturulan insan kaynakları politikası, her yıl düzenli olarak yayımlanan Politikamız Kitapçığında açıklanmakta ve yıllık toplantılarla çalışanlara duyurulmaktadır.

Personel alımına ilişkin kriterler yazılı olarak belirlenmekte ve bu kriterlere uyulmaktadır. İşe eleman alımında, görevin gerektirdiği fizyolojik, psikolojik ve entelektüel özellikler dikkate alınır. Bu özellikleri ölçmek ve değerlendirmek üzere mutlaka bir yazılı test uygulanır. İnsan kaynakları birimi tarafından yapılan ilk değerlendirmeden sonra, personeli istihdam edecek birimin yöneticisi de mutlaka bir görüşme yapar.

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.

Diğer yandan, her yıl belirli sayıdaki personele gösterdiği yüksek performans nedeniyle "Altın Rozet" verilmekte, düzenlenen "Buluş Ödülü" yarışmasını kazananlara da ödül verilmektedir. Bu yolla yaratıcılığı yüksek personelin motivasyonu yükseltilmektedir.

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

4.4. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Şirketin Yönetim Kurulu tarafından onaylanan ve tüm Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Mensupları ve Yönetimi tarafından kabul edilen, Alarko Şirketler Topluluğu Felsefesi' nde de belirtilen etik kurallar aşağıdaki şekilde özetlenmiştir.

Bu etik kurallar Alarko politikaları, hedefleri, prosedürleri ve ilkeleri ile bütünlük içindedir.

- Tüm faaliyetinde devlete, müşteriye, paydaşa, personele, ortağa, alt ve yan sanayiye daima dürüst davranmak.
- Tüm faaliyetinde doğayı ve kurum içi sosyal dengeyi korumak.
- Müşteriyi zorlamadan yönlendirmek ve müşteri isteklerini öncelikle yerine getirmek.
- Kaliteyi daima ön planda tutmak, müşteri verilenle yetinse ve memnun olsa dahi, ona daha iyisini daha ucuza vermeye çalışmak.
- Bu şartlar altında paydaşların hakkı olan kârı gerçekleştirmek.
- Kurumsallaşmış veya başka bir deyimle, faaliyetini sistem ve prosedürlerle bağlamış bir kurum olarak ekip çalışmasını önde tutmak, kârı, zararı, başarıyı ve başarısızlığı paylaşmak.

Politikalarımız bu felsefe doğrultusunda yönlendirilmiş bulunmaktadır. Bu felsefe, şirket ve müesseselerimize ait muhtelif birimlerin görünen yerlerine çerçevelenip asılmıştır. Her yıl yapılan Politikalar Toplantısı ve yayımlanan Politikamız Kitabı ile, tüm çalışanlar bilgilendirilmektedir. Ayrıca Topluluğumuza yeni katılanlar yapılan eğitimlerle bu felsefe ve kurallar konusunda bilgilendirilmektedir.

Etik kuralları içeren bu felsefemiz ayrıca kurum içi intranet sisteminde ve **www.alarkoyatirim.com.tr** web sitesinde yayımlanmaktadır. Tüm Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mensupları bu kurallara uymakla yükümlüdür. Etik kurallar, çalışanların amirleri tarafından hiyerarşik yapıda takip edilir. Etik kurallara aykırı herhangi bir unsurun tespiti durumunda çalışanlar derhal Yönetimi bilgilendirmekle yükümlüdürler. Etik Kurallar ayrıca Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu içinde yayımlanmıştır.

Yönetim Kurulu; Genel Müdür ve diğer ilgili yöneticiler tarafından kendisine bildirilen, bilinen veya kuşkulanılan ihlalleri inceleyerek veya gerektiğinde Denetim Grubu'na inceleterek bu etik kurallara uyulmasını sağlar. İhlalin sabit olması halinde, gerekli disiplin cezaları verilir.

Üyesi olduğumuz GYO Derneği ve ana hissedar olan şirketler grubunca kurulmuş eğitim vakfı kanalı ile sosyal katkı yapılmaktadır.

Gerek dönem içinde gerekse geçmiş yıllarda, çevreye verilen zararlardan dolayı şirket aleyhine hiçbir dava açılmamış, herhangi bir uyarı alınmamıştır.

BÖLÜM V - YÖNETİM KURULU

5.1. Yönetim Kurulu' nun Yapısı ve Oluşumu

Yönetim Kurulu

Mustafa Filiz	Başkan
Ahmet Önder Kazazoğlu	Başkan Vekili
Mehmet Ahkemoğlu	Üye
Hilmi Önder Şahin	Üye
Ömer Çelik	Üye
Mustafa Tansu Uslu	Üye (Bağımsız)
Kudret Vurgun	Üye (Bağımsız)

Yönetim Kurulu Üyelerininin şirket yönetiminde icrai görevi yoktur.

Yönetim Kurulu'nda 2 bağımsız üye vardır.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği seçimi için, Yönetim Kurulu üyeleri arasından Aday Gösterme Komitesi oluşturulmamış olup Sermaye Piyasası Kurulu' nun Kurumsal Yönetim Tebliğinde yer alan hükmü gereğince Kurumsal Yönetim Komitesi, Aday Gösterme Komitesinin görevini yapmaktadır. Yönetim Kurulu üç yıllık seçilmiştir. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin faaliyet dönemi itibarıyla bağımsızlığını ortadan kaldıran bir durum olmamıştır.

Bağımsızlık beyanları aşağıda yer almaktadır.

Bağımsızlık Beyanı

Sermaye Piyasası Kurulu' nun yayımladığı II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği' nin 4.3.6 ve 4.3.7 numaralı maddelerinde belirtilen bağımsızlık kriterlerini sağladığımı, ilgili mevzuat ve esas sözleşmeye uygun şekilde bağımsızlık niteliğini taşıdığımı, bağımsızlığımı etkileyen hususlarda herhangi bir değişiklik olması halinde ise bu durumu Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin Yönetim Kurulu'na derhal bildireceğimi Yönetim Kurulunun, ortakların ve ilgili bütün tarafların bilgisine sunarım.

Adı Soyadı : Mustafa Tansu USLU
Tarih : 16.02.2018

Bağımsızlık Beyanı

Sermaye Piyasası Kurulu' nun yayımladığı II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği' nin 4.3.6 ve 4.3.7 numaralı maddelerinde belirtilen bağımsızlık kriterlerini sağladığımı, ilgili mevzuat ve esas sözleşmeye uygun şekilde bağımsızlık niteliğini taşıdığımı, bağımsızlığımı etkileyen hususlarda herhangi bir değişiklik olması halinde ise bu durumu Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin Yönetim Kurulu'na derhal bildireceğimi Yönetim Kurulunun, ortakların ve ilgili bütün tarafların bilgisine sunarım.

Adı Soyadı : Kudret VURGUN
Tarih : 16.02.2018

Yönetim Kurulu Üyelerinin özgeçmişleri, görev süreleri ve şirket dışındaki görevleri Faaliyet Raporunun önceki bölümlerinde ve Şirketin internet sitesinde yayımlanmıştır. Mükerrerliğe yol açmamak için burada tekrar yer verilmemiştir.

Beş yıllık bir süreçte Yönetim Kurulunda bir kadın üye bulundurulması hedefini sağlamak ve gerekli çalışmaları yapmak üzere, Kurumsal Yönetim Komitesi görevlendirilmiştir. Yönetim Kurulu Komitenin çalışmalarını yıllık olarak değerlendirecektir.

Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması belirli kurallara bağlanmamış ve sınırlandırılmamıştır.

Genel Müdür
Harun Hanne Moreno
1960 yılında İstanbul' da doğdu. 1982 yılında Boğaziçi Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Endüstri Mühendisliği bölümünden mezun oldu. 2002 yılında Boğaziçi Üniversitesi İdari Bilimler Fakültesi Sosyal Bilimler Enstitüsünde Yönetici İşletme Yüksek Lisans eğitimini tamamladı.

1986 yılında Alarko Şirketler Topluluğu' nda görev yapmaya başladı. Alarko Topluluğu' na bağlı şirketlerin çeşitli birimlerinde orta ve üst kademe yöneticilik görevlerinde bulunduktan sonra 2001 yılında Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' de Genel Müdürlük görevine getirildi. Halen bu görevini sürdürmektedir.

Evli ve iki çocuk babası olan Harun Hanne Moreno İngilizce ve İspanyolca bilmektedir.

5.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

Yönetim Kurulu şirketin işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Ancak, ayda bir kez toplanması mecburidir. Yönetim Kurulu Başkanı diğer üyelerin ve Genel Müdürün görüşlerini alarak, toplantı gündemini hazırlar, toplantıdan 3 gün önce bütün üyelere gönderir. Üyeler her toplantıya katılmaya ve görüş bildirmeye özen gösterir. Yönetim Kurulu toplantısına uzaktan erişim sağlayan her türlü teknolojik yöntemle iştirak edilebilir. Toplantıya katılamayan ancak görüşlerini yazılı olarak Yönetim Kurulu'na bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulur. Yönetim Kurulu üyelerinin ağırlıklı oy hakkı yoktur. Yönetim Kurulu'nda her üyenin bir oy hakkı bulunur. İlişkili taraf işlemlerine ilişkin Yönetim Kurulu toplantılarında ilişkili Yönetim Kurulu üyesi oy kullanmaz. Yönetim Kurulu toplantı ve karar nisabı esas sözleşmede bulunmaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu Tebliği' nde belirtilen özellik arz eden kararlarda tebliğ hükümlerine uyulur. Yönetim Kurulu üyeleri ve yöneticilerinin yetki ve sorumluluklarına şirket ana sözleşmesinde yer verilmiştir.

Yönetim Kurulu dönem içinde 18 toplantı yapmıştır. Yapılan 18 toplantıya üyelerin tamamının katılımı sağlanmıştır. Yönetim Kurulu kararları oy birliği ile alınmıştır. Bu nedenle karşı oy zaptı yoktur. 2018 yılında Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin onayına sunulması gereken ilişkili taraf işlemi ve önemli nitelikte işlem yoktur.

Yönetim Kurulu Üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile Şirkette sebep olacakları zararlar Alarko Holding A.Ş. tarafından sigorta ettirilmiştir.

5.3. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

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

Buna göre;

- Kurumsal yönetim uygulamalarının geliştirilmesi amacıyla 4 üyeden oluşan bir Kurumsal Yönetim Komitesi kurulmuş olup, Komite Başkanlığına Bağımsız Üye Mustafa Tansu Uslu ve Komite Üyeliklerine Mustafa Filiz, Mehmet Ahkemoğlu ve Metin Franko seçilmiştir. Komite dönem içinde 3 defa tam üye sayısıyla toplanmış ve rapor Yönetim Kurulu bilgisine sunulmuştur.
- Şirketimizin karşılaşabileceği 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, Komite Başkanlığına Bağımsız Üye Mustafa Tansu Uslu, Komite Üyeliklerine Mustafa Filiz, Mehmet Ahkemoğlu ve Hilmi Önder Şahin seçilmiştir. Komite dönem içinde 6 defa tam üye sayısıyla toplanmış ve rapor Yönetim Kurulu bilgisine sunulmuştur.
- Yönetim Kurulu bünyesinde mevcut olan Denetimden Sorumlu Komite'nin Başkanlığına Bağımsız Üye Mustafa Tansu Uslu, Üyeliğine ise Bağımsız Üye Kudret Vurgun seçilmiştir. Komite dönem içinde 5 defa tam üye sayısıyla toplanmış ve raporlar Yönetim Kurulu bilgisine sunulmuştur.

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

Komitelerin tamamı icracı olmayan üyelerden oluşmaktadır.

Yönetim Kurulunun yapılanması gereği Bağımsız Yönetim Kurulu üye sayısı 2 kişidir. Oluşturulan komitelerin başkanları ve Denetimden Sorumlu Komitenin tamamının bağımsız üyelerden oluşması gerektiğinden bağımsız üyeler birden fazla komitede görev almaktadır.

5.4. Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması

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

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

5.5. Şirketin Stratejik Hedefleri

Ortaklığımız, Alarko Şirketler Topluluğu' nun birikimini, arazi geliştirme sektöründe daha verimli olarak değerlendirmesi amacıyla Türkiye'de kurulmuş ve % 49 oranında halka açılmış ilk gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.

Yaklaşık 46 yıldır yapageldiğimiz arazi geliştirme projelerinde topluma öncelikle;

- Altyapısı mükemmel olarak tasarlanmış,
- İçinde, çağdaş yaşamın gerektirdiği tüm özellikleri barındıran,
- Doğal çevrenin tüm özelliklerinin muhafaza edildiği, çevre ile bütünleşmiş,
- Kârlı yatırım özelliğini daima koruyacak konutlar üretmek,
- Portföy yapımızı güçlendirmek ve düzenli kira geliri elde etmek hedefini gütmekteyiz.

Aynı zamanda halka açık Yatırım Ortaklığımız ile, bu konutlara doğrudan yatırım yapmak yerine, gayrimenkul yatırımı ile aynı risk karakteristiklerinde, fakat daha likit bir enstrüman olan, hisse senetlerine yatırım imkanı sunulmaktadır.

5.6. Mali Haklar

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri hariç, diğer Yönetim Kurulu Üyelerine huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaat sağlanmamıştır. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri ile üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin 2018 yılında brüt toplamı, 2.020.727 TL' dir.

Yönetim Kurulu Üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları hakkında genel kurulda ayrı bir madde olarak pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur. Ayrıca Kamuya Aydınlatma Platformu (KAP) ve internet sitesinde de kamuya açıklanmıştır.

Yönetim Kurulu Üyelerine verilen ödenek, yolculuk, konaklama, temsil giderleri ile ayni ve nakdi imkanlar bulunmamaktadır.

Şirketin herhangi bir Yönetim Kurulu üyesi ve yöneticisine borç verilmemiş, doğrudan veya üçüncü kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırılmamış ve lehine kefalet gibi teminatlar verilmemiştir.

Deloitte.

DRT Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci
Mali Müşavirlik A.Ş.
Maslak no1 Plaza
Eski Büyükdere Caddesi
Maslak Mahallesi No:1
Maslak, Sarıyer 34485
İstanbul, Türkiye

Tel : +90 (212) 366 6000
Fax : +90 (212) 366 6010
www.deloitte.com.tr

Mersis No: 0291001097600016
Ticari Sicil No : 304099

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Kurulu'na,

1) Görüş

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 01.01.2018–31.12.2018 hesap dönemine ait tam set finansal tablolarını denetlemiş olduğumuzdan, bu hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu da denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Şirket'in durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 01.01.2018–31.12.2018 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 25 Şubat 2019 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

Deloitte; İngiltere mevzuatına göre kurulmuş olan Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL") şirketini, üye firma ağındaki şirketlerden ve ilişkili tüzel kişiliklerden bir veya birden fazlasını ifade etmektedir. DTTL ve üye firmalarının her biri ayrı ve bağımsız birer tüzel kişiliktir. DTTL ("Deloitte Global" olarak da anılmaktadır) müşterilere hizmet sunmamaktadır. Global üye firma ağımızla ilgili daha fazla bilgi almak için www.deloitte.com/about adresini ziyaret ediniz.

© 2019. Daha fazla bilgi için Deloitte Türkiye (Deloitte Touche Tohmatsu Limited üye şirketi) ile iletişime geçiniz.

Deloitte.

4) Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun (TTK) 514 ve 516'ncı maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne ("Tebliğ") göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

a) Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve Genel Kurul'a sunar.

b) Yıllık faaliyet raporunu; şirketin o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtacak şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Şirket'in gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Şirket'te meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Şirket'in araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığı'nın ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri ve Tebliğ çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun yaptığı irdelemelerin, Şirket'in denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun yaptığı irdelemelerin finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Koray Öztürk'tür.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**



Koray Öztürk, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 25 Şubat 2019

Deloitte.

DRT Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci
Mali Müşavirlik A.Ş.
Maslak no1 Plaza
Eski Büyükdere Caddesi
Maslak Mahallesi No:1
Maslak, Sarıyer 34485
İstanbul, Türkiye

Tel : +90 (212) 366 6000
Fax : +90 (212) 366 6010
www.deloitte.com.tr

Mersis No: 0291001097600016
Ticari Sicil No : 304099

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Kurulu' na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2018 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS"lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Deloitte; İngiltere mevzuatına göre kurulmuş olan Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL") şirketini, üye firma ağındaki şirketlerden ve ilişkili tüzel kişiliklerden bir veya birden fazlasını ifade etmektedir. DTTL ve üye firmalarının her biri ayrı ve bağımsız birer tüzel kişiliktir. DTTL ("Deloitte Global" olarak da anılmaktadır) müşterilere hizmet sunmamaktadır. Global üye firma ağımızla ilgili daha fazla bilgi almak için www.deloitte.com/about adresini ziyaret ediniz.

© 2019. Daha fazla bilgi için Deloitte Türkiye (Deloitte Touche Tohmatsu Limited üye şirketi) ile iletişime geçiniz.

Deloitte.

3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit Denetim Konusu	Denetimde bu konu nasıl ele alındı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in toplam varlıklarının yaklaşık %52'sini oluşturmakta olup yatırım amaçlı gayrimenkulllerin toplam değeri 597.070.000 TL'dir. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri bağımsız değerleme firması tarafından belirlenmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in finansal tablolarının önemli bir kısmını oluşturmakta olup değerleme metodları önemli tahmin ve varsayımlar içermektedir. Bu sebeple, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi ve finansal tablolara doğru tutarda alınması kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin muhasebe politikaları ve açıklamaları Dipnot 2 ve 8'de yer almaktadır.	Denetimimiz sırasında, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin testler ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: • Şirket yönetimi tarafından atanan gayrimenkul değerleme uzmanlarının yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir, • Şirket yönetimi ile görüşmeler yapılarak geleceğe yönelik planların ve açıklamaların makroekonomik veriler çerçevesinde değerlendirilmesi ve kullanılan tahmin ve varsayımların önceki yıllar gerçekleşen veriler ile karşılatırılarak analiz edilmiştir, • Her bir nakit yaratan birim için hazırlanmış nakit akış tahminlerinin, geçmiş finansal performans sonuçları ile karşılaştırılarak makul olup olmadığının değerlendirilmesi yapılmıştır, • Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerleme raporlarında değerleme uzmanlarınca kullanılan değerleme yöntemlerinin uygunluğu değerlendirilmiştir, • Şirket yönetiminin faydalandığı değerleme uzmanlarının kullandıkları varsayımların (reel iskonto oranları, piyasa kiraları, piyasa değerleri ve tahmini doluluk oranlarını içeren) değerlendirilmesi için bağımsız dış uzmanlar çalışmalara dahil edilmiştir, • Şirket yönetiminin faydalandığı değerleme uzmanları ile görüşülerek, değerleme raporlarında kullanılan tahmin ve varsayımların sorgulanmıştır.

Deloitte.

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirme niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)

- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

Deloitte.

- Finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve -varsa- ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağının makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklere İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 25 Şubat 2019 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2018 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Koray Öztürk'tür.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**



Koray Öztürk, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 25 Şubat 2019

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLAR

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2018 TARİHLİ
FİNANSAL DURUM TABLOSU (TL)

VARLIKLAR	Dipnot	Cari Dönem 31 Aralık 2018	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2017
DÖNEN VARLIKLAR		**545.419.019**	**405.320.291**
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	79.114.990	74.465.493
Finansal Yatırımlar	4	434.127.719	304.929.466
Ticari Alacaklar		28.207.319	22.122.031
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5,22	28.062.562	21.971.729
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	144.757	150.302
Stoklar	7	3.271.735	3.271.735
Peşin Ödenmiş Giderler		3.459	186.480
Diğer Dönen Varlıklar	13	693.797	345.086
DURAN VARLIKLAR		**606.871.264**	**521.644.242**
Finansal Yatırımlar	4	9.702.658	4.417.029
Diğer Alacaklar		24.084	24.084
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6	24.084	24.084
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	597.070.000	517.115.000
Maddi Duran Varlıklar	9	29.723	34.723
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		44.799	53.406
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	44.799	53.406
TOPLAM VARLIKLAR		**1.152.290.283**	**926.964.533**

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KAYNAKLAR	Dipnot	Cari Dönem 31 Aralık 2018	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2017
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**7.356.291**	**5.627.487**
Ticari Borçlar		2.990.536	2.139.352
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5,22	40.329	21.760
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	2.950.207	2.117.592
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12	408.641	79.860
Diğer Borçlar		3.914.050	3.367.816
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	6	3.914.050	3.367.816
Ertelenmiş Gelirler		43.064	40.459
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**1.525.735**	**1.809.149**
Diğer Borçlar		1.248.669	1.435.838
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	6	1.248.669	1.435.838
Uzun Vadeli Karşılıklar		277.066	373.311
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	12	277.066	373.311
ÖZKAYNAKLAR		**1.143.408.257**	**919.527.897**
Ödenmiş Sermaye	14	10.650.794	10.650.794
Sermaye Düzeltme Farkları	14	54.712.578	54.712.578
Geri Alınmış Paylar (-)	29	(24.999.945)	–
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(19.338)	(11.442)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)		(19.338)	(11.442)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(1.656.266)	3.154.235
- Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / (Kayıpları)	4	(1.656.266)	3.154.235
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14	6.695.176	5.214.716
Geçmiş Yıllar Kârları / (Zararları)	14	828.425.786	693.449.927
Net Dönem Kârı / (Zararı)	21	269.599.472	152.357.089
TOPLAM KAYNAKLAR		**1.152.290.283**	**926.964.533**

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
1 OCAK - 31 ARALIK 2018 DÖNEMİNE AİT
KÂR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU (TL)

	Dipnot	Cari Dönem 1 Ocak 2018 31 Aralık 2018	Geçmiş Dönem 1 Ocak 2017 31 Aralık 2017
KÂR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	15	29.206.918	40.918.147
Satışların Maliyeti (-)	15	(2.821.362)	(12.987.158)
BRÜT KÂR / (ZARAR)		**26.385.556**	**27.930.989**
Genel Yönetim Giderleri (-)	16	(4.241.830)	(3.682.986)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	276.802.267	141.226.710
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	18	(29.510.786)	(13.306.235)
ESAS FAALİYET KÂRI / (ZARARI)		**269.435.207**	**152.168.478**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	19	164.265	188.611
FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI / (ZARARI)		**269.599.472**	**152.357.089**
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI / (ZARARI)		**269.599.472**	**152.357.089**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri	20	–	–
DÖNEM KÂRI / (ZARARI)	21	**269.599.472**	**152.357.089**
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER			
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm (Kayıpları) / Kazançları	12	(7.896)	6.461
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar			
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme (Kayıpları) / Kazançları	14	(4.810.501)	1.782.090
DİĞER KAPSAMLI (GİDER) / GELİR		**(4.818.397)**	**1.788.551**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		**264.781.075**	**154.145.640**
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç / (Zarar)	21	25,3126	14,3048

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
1 OCAK - 31 ARALIK 2018 DÖNEMİNE AİT
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU (TL)

					Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / (Kayıpları)		Birikmiş Kârlar / (Zararlar)		
	Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları / (Kayıpları)	Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kârları / (Zararları)	Net Dönem Kârı / (Zararı)	Özkaynaklar
1 Ocak 2017 İtibarıyla Bakiyeler (Dönem Başı)		**10.650.794**	**54.712.578**	**–**	**(17.903)**	**1.372.145**	**4.202.891**	**569.400.307**	**135.712.239**	**776.033.051**
Transferler		–	–	–	–	–	1.011.825	124.049.620	(125.061.445)	–
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		–	–	–	6.461	1.782.090	–	–	152.357.089	154.145.640
Kâr Payları		–	–	–	–	–	–	–	(10.650.794)	(10.650.794)
31 Aralık 2017 İtibarıyla Bakiyeler (Dönem Sonu)		**10.650.794**	**54.712.578**	**–**	**(11.442)**	**3.154.235**	**5.214.716**	**693.449.927**	**152.357.089**	**919.527.897**
1 Ocak 2018 İtibarıyla Bakiyeler (Dönem Başı)		**10.650.794**	**54.712.578**	**–**	**(11.442)**	**3.154.235**	**5.214.716**	**693.449.927**	**152.357.089**	**919.527.897**
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler	2,8	–	–	–	–	–	–	(563.626)	–	(563.626)
Düzeltmelerden Sonraki Tutar 1 Ocak 2018		**10.650.794**	**54.712.578**	**–**	**(11.442)**	**3.154.235**	**5.214.716**	**692.886.301**	**152.357.089**	**918.964.271**
Transferler	14	–	–	–	–	–	1.480.460	135.539.485	(137.019.945)	–
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		–	–	–	(7.896)	(4.810.501)	–	–	269.599.472	264.781.075
Kâr Payları	14	–	–	–	–	–	–	–	(15.337.144)	(15.337.144)
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış / Azalış	29	–	–	(24.999.945)	–	–	–	–	–	(24.999.945)
31 Aralık 2018 İtibarıyla Bakiyeler (Dönem Sonu)		**10.650.794**	**54.712.578**	**(24.999.945)**	**(19.338)**	**(1.656.266)**	**6.695.176**	**828.425.786**	**269.599.472**	**1.143.408.257**

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
1 OCAK - 31 ARALIK 2018 DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU (TL)

	Dipnot	Cari Dönem 1 Ocak 2018 31 Aralık 2018	Geçmiş Dönem 1 Ocak 2017 31 Aralık 2017
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem Kârı / Zararı		**269.599.472**	**152.357.089**
Dönem Net Kârı / Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler :		**(189.292.082)**	**(118.558.719)**
- Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	9,10	21.457	29.704
- Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları / Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	8	(76.621.939)	(92.751.316)
- Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	12	94.891	65.623
- Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	18	(16.217.074)	(7.142.057)
- Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevirim Farkları ile İlgili Düzeltmeler		(95.841.899)	(18.463.364)
- Kâr / Zarar Mutabakatı ile İlgili Diğer Düzeltmeler		(727.518)	(297.309)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		**(4.770.304)**	**7.758.053**
- Stoklardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	–	11.275.709
- Ticari Alacaklardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler	5,21	(6.085.660)	(5.968.436)
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	–	(8.296)
- Ticari Borçlardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler	5	851.184	372.001
- Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	359.065	2.339.355
- İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler		105.107	(252.280)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		**75.537.086**	**41.556.423**
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	12	(199.032)	(29.998)
Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları		(29.688.661)	(30.340.646)
Alınan Faiz		12.685.996	5.741.195
		58.335.389	**16.926.974**
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
İştiraklar ve / veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları	24	(10.096.130)	–
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9,10	(7.850)	(14.816)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9	–	9.505
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8	(3.333.061)	(812.684)
Alınan Temettüler	19	164.265	188.611
		(13.272.776)	**(629.384)**
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları	29	(24.999.945)	–
Ödenen Temettüler	14	(15.337.144)	(10.650.794)
		(40.337.089)	**(10.650.794)**
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / AZALIŞ (A+B+C)		**4.725.524**	**5.646.796**
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ) (A+B+C)		**4.725.524**	**5.646.796**
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	**3**	**74.328.878**	**68.682.082**
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	**3**	**79.054.402**	**74.328.878**

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

1- ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

6 Haziran 1978 tarihinde kurulan Aletim Alarko Elektrik Tesisat ve İnşaat Malzemeleri Anonim Şirketi'nin unvanı 6 Ağustos 1996 tarihli, 4096 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlandığı üzere Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Şirket) olarak İstanbul'da tescil edilmiştir. Şirket, 31 Ekim 1996 tarihinde anonim ortaklıkların sermaye artırımı 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 etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere kurulmuş ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır. Buna göre Şirket, faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamaları, faaliyet kapsamı, faaliyet yasakları, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile ayni hakların tesisi ve tapu işlemleri hususlarında Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyar.

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
Ortaklar	**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 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 54.712.578 TL tutarındadır (Dipnot 14 (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 % 48,77'si, 1996 yılından itibaren Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir.

Şirket' in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yıl içinde çalışan personelinin ortalama sayısı 6'dır (31 Aralık 2017:6).

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.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 25 Şubat 2019 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar :

TFRS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki 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 Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

Ayrıca finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

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

Kullanılan Para Birimi

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

2.2 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi :

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

2.3 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 TMS 16'ya uygun olarak düzeltilmesi

- TMS 19'a göre kıdem tazminatı düzeltmesi
- Borsada işlem gören finansal varlıkların borsa rayici ile değerlenmesi
- Kullanılmayan izin karşılığı ayrılması
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ile değerlenmesi
- Finansal yatırımların gerçeğe uygun değerinden gösterilmesi
- Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıkların etkin faiz yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelinden değerlenmesi

2.4 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.

2.5 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi :

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır. Cari dönemde Şirket önceki dönem finansal tablolarında bazı sınıflamalar yapmıştır. Şirket, söz konusu değişikliğin etkilerini TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar" standardı uyarınca geriye dönük olarak düzeltmiştir. Sınıflamaların niteliği, nedeni ve tutarları aşağıda açıklanmıştır:

- 2017 yılında Şirket, kar veya zarar tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosunda 1.702.239 TL tutarındaki "Verilen hizmet maliyeti"ni genel yönetim giderleri içerisinde sunmuştur. Cari yılda, Şirket yönetimi, hizmet maliyetini "Satışların Maliyeti" altında sınıflamıştır.

2.6 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler :

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

2.7 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar :

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

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

2.8 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları :

2018 yılından itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

TFRS 9 Finansal Araçlar

a) Finansal Varlıkların Sınıflandırılması ve Ölçümü

Şirket, cari yılda TFRS 9 Finansal Araçları (2017 sürümü) ve buna bağlı olarak diğer TFRS ile ilgili değişiklikleri, 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren başlayan yıllık dönemler için uygulamaya başlamıştır. TFRS 9'un geçiş hükümleri kapsamında Şirket TFRS 9'un ilk kez uygulanması sonucu oluşan kümülatif etkiyi fark düzeltmesi olarak 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla geçmiş yıllar kârları içerisinde muhasebeleştirmiş olup, önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemiştir.

TFRS 9 aşağıdakiler için yeni koşullar getirmiştir:

1) Finansal varlık ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçümü
2) Finansal varlıklarda değer düşüklüğü ve
3) Genel riskten korunma muhasebesi

Şirket, TFRS 9'da belirtilen geçiş hükümlerine uygun olarak TFRS 9'u uygulamıştır.

Bu standardın ilk uygulanma tarihi (Şirket'in sahip olduğu finansal varlıklarını ve finansal yükümlülüklerini TFRS 9'da yer alan hükümlere uygun olarak değerlendirdiği tarih) 1 Ocak 2018'dir. Buna uygun olarak Şirket, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla muhasebeleştirilmeye devam edecek araçlara TFRS 9 hükümlerini uygulamaktadır ancak bu hükümler, 1 Ocak 2018 itibarıyla bilanço dışı bırakılmış araçlara uygulanmamaktadır. 1 Ocak 2018 itibarıyla muhasebeleştirilmeye devam edecek araçlara ilişkin karşılaştırmalı tutarlar, uygun görüldüğünde yeniden düzenlenir.

TFRS 9 kapsamında muhasebeleştirilmiş olan tüm finansal varlıklar, işletmenin finansal varlıklarını yönettiği iş modeli ve finansal varlıkların nakit akışlarının özellikleri temel alınarak itfa değerinde ya da gerçeğe uygun değerlerinde ölçülmelidir. Özellikle:

- sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sadece anapara ile anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına sahip bir borçlanma aracı, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülür;
- sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve borçlanma araçlarının satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına sahip bir borçlanma aracı, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür;
- diğer tüm borçlanma araçları ve özkaynak yatırımları, gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

Şirket yönetimi, 1 Ocak 2018 tarihinde geçerli olan şartlar ve durumları dikkate alarak Şirket'in o tarihteki mevcut finansal varlıklarını yeniden değerlendirmiştir ve TFRS 9'un ilk uygulamasının, Şirket'in finansal varlıkları üzerinde, bu varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü ile ilgili aşağıdaki etkileri olduğu sonucuna varmıştır;

- TMS 39 kapsamında vadeye kadar elde tutulan finansal varlıklar ve itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen krediler ve alacaklar, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının

tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutuldukları için ve bu nakit akışları sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerinden oluştuğu için TFRS 9 kapsamında itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülmeye devam eder.

Finansal varlıklarda yapılan diğer yeniden sınıflandırmaların hiçbirinin Şirket'in finansal durumu, kâr veya zararı, diğer kapsamlı geliri veya toplam kapsamlı geliri üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

b) Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Finansal varlıklarda değer düşüklüğüyle ilgili olarak, TMS 39'da gerçekleşen kredi zararı modeline karşılık olarak TFRS 9, beklenen kredi zararı modelinin uygulanmasını gerektirmektedir. Beklenen kredi zararı modeline göre Şirket, finansal varlıkların ilk muhasebeleştirilmesinden itibaren kredi riskindeki değişikleri yansıtmak için her raporlama döneminde beklenen kredi zararları ve bu beklenen kredi zararlarındaki değişiklikleri muhasebeleştirmelidir. Diğer bir ifadeyle, kredi kaybını doğuran durumun, zarar karşılığı muhasebeleştirilmesinden önce gerçekleşmesine gerek bulunmamaktadır. Özellikle, TFRS 9'a göre Şirket ticari alacaklar ve sözleşmeye bağlı varlıklar üzerinde beklenen kredi zararları için karşılık ayırmalıdır.

Özellikle, eğer ilgili finansal aracın kredi riski ilk muhasebeleştirmeden sonra önemli bir şekilde artmışsa veya bu finansal araç satın alınmış ya da orijinalde kredi zararı olan bir finansal araçsa TFRS 9, Şirket'in bu finansal araca ayrılan karşılığı, ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir miktarda ölçmesini zorunlu kılar.

Finansal araç üzerindeki kredi riskinin, ilk muhasebeleştirmeden itibaren önemli derecede artması durumunda (satın alındığında veya orijinal kredi değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar hariç) Şirket, bu finansal araç için karşılığı 12 aylık beklenen kredi zararına eşit bir tutarda ölçmelidir. TFRS 9'a göre ticari alacaklar, sözleşmeye bağlı varlıklar ve kira alacaklarına ilişkin olarak karşılık ölçümü ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutarda ölçülmek için basitleştirilmiş bir yaklaşım gerektirmektedir.

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıklar, TFRS 9'da belirtilen değer düşüklüğü karşılıkları hükümlerine tabi tutulmuştur.

c) TFRS 9'un ilk uygulanmasından kaynaklı sunum değişiklikleri

Finansal Tablolar Üzerindeki Etkileri

Şirket değişen muhasebe politikalarının ilk defa uygulaması sonucu oluşan kümülatif etkiyi fark düzeltmesi olarak 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla geçmiş yıllar kârları içerisinde muhasebeleştirmiş olup, önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemiştir.

Aşağıdaki finansal tablolarda değişen muhasebe politikaları sonucu etkilenen tutarlar gösterilmiştir :

	Önceden Raporlanan 31 Aralık 2017	TFRS 9 etkisi	Yeniden Düzenlenmiş 1 Ocak 2018
Varlıklar			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	74.465.493	(188.595)	74.276.898
Finansal Yatırımlar	304.929.466	(375.031)	304.554.435
Toplam Varlıklar	**926.964.533**	**(563.626)**	**926.400.907**
Kaynaklar			
Özkaynaklar			
Geçmiş Yıllar Kârları/(Zararları)	693.449.927	(563.626)	692.886.301
Toplam Kaynaklar	**926.964.533**	**(563.626)**	**926.400.907**

TFRS 9, TMS 39'un finansal araçların ilk defa finansal tablolara alınması, sınıflandırılması, ölçümü, finansal tablo dışı bırakılması, değer düşüklüğü ve finansal riskten korunma muhasebesine ilişkin hükümlerinin yerine geçmektedir.

TFRS 9'un uygulanmaya başlaması sonucunda 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren muhasebe politikalarında bazı değişiklikler meydana gelmiş olup, finansal tablolara bazı düzeltmeler yapılmıştır. Uygulanan yeni muhasebe politikaları 2.9 No'lu dipnotta açıklanmıştır. TFRS 9'un geçiş hükümleri ile uyumlu olarak, geçmiş yıl finansal tabloları yeniden düzenlenmemiştir. Söz konusu değişikliklerin 1 Ocak 2018 tarihli geçmiş yıl kârlarına etkisi aşağıdaki gibidir:

Geçmiş yıllar kârları – 1 Ocak 2018 (TMS 39'a göre)	**693.449.927**
Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklara ilişkin değer düşüklüğü	(375.031)
Nakit ve nakit benzerlerine ilişkin değer düşüklüğü	(188.595)
TFRS 9 uyarınca geçmiş yıl düzeltmelerinin toplam etkisi	**(563.626)**
Geçmiş yıllar kârları – 1 Ocak 2018	**692.886.301**

Sınıflandırma ve Ölçüm

TFRS 9 kapsamında finansal varlık ve yükümlülüklerin sınıflandırmasına ilişkin değişiklikler aşağıda özetlenmiştir. Söz konusu sınıflama farklılıklarının, finansal yatırımlar hesap grubu haricinde, finansal varlıkların ölçümüne ilişkin bir etkisi bulunmamaktadır:

Finansal varlıklar	TMS 39'a göre önceki sınıflandırma	TFRS 9'a göre yeni sınıflandırma
Nakit ve nakit benzerleri	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar
Ticari alacaklar	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar
İlişkili taraflardan alacaklar	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar
Diğer alacaklar	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar
Diğer finansal varlıklar	Satılmaya hazır finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat

Finansal Tablolar Üzerindeki Etkileri

Cari yılda, Şirket, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olan TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat standardını uygulamıştır. TFRS 15, gelirin tanınmasına 5 adımlık bir yaklaşım getirmiştir. Belirli senaryolar için TFRS 15'te daha fazla kural eklenmiştir. Yeni gerekliliklerin detayları ve Şirket'in finansal tabloları üzerindeki etkisi aşağıda açıklanmıştır.

TFRS 15, "gelir tahakkukları" ve "ertelenmiş gelir" olarak bilinen hesapları tanımlamak için "müşteri sözleşmelerinden varlıklar" ve "müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler" terimlerini kullanır, ancak bu standart, finansal durum tablosundaki alternatif açıklamaların kullanılmasını yasaklamaz. Şirket, bu tür bakiyeleri tanımlamak için yeni terminolojiyi benimsemek yerine eski tanımlar üzerinden gösterimlere devam etmiştir.

Şirket'in hasılat kalemleri için muhasebe politikaları Dipnot 2.9'da ayrıntılı olarak açıklanmıştır. TFRS 15'in uygulanmasının, Şirket'in finansal durumu ve/veya finansal performansı üzerinde etkisi olmamıştır. Şirket'in satışları ağırlıklı olarak gayrimenkul ve hizmet teslimine dayanmakta, ileri dönemlere ilişkin müşterilere herhangi bir taahhüt verilmemektedir.

Cari yılda, Şirket, 1 Ocak 2018 veya sonrasında başlayan dönemler için geçerli olan TFRS standart ve yorumlarını uygulamıştır. Bu uygulamaların finansal tablolarda raporlanan tutar veya açıklamalara önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS 2 (değişiklikler) Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırılması ve Ölçümü

Bu değişiklik hak ediş koşulu içeren nakde dayalı hisse bazlı ödeme işlemlerinin muhasebeleştirilmesi, net ödeme sahip hisse bazlı ödeme işlemlerinin sınıflandırılması ve hisse bazlı bir ödeme işleminin sınıfını, nakit olarak ödenen hisse bazlı ödemeden özkaynağa dayalı hisse bazlı ödemeye çeviren bir değişikliğin muhasebeleştirilmesi konularında standarda açıklıklar getirmektedir. TFRS 2'deki değişikliklerin Şirket'in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

TMS 40 (değişiklikler) Yatırım Amaçlı Gayrimenkulun Transferi

TMS 40'a yapılan değişiklikler:

Bu değişiklikle 57'inci paragraf "Bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına transferi veya bu sınıftan transferi sadece ve sadece kullanımında değişiklik olduğuna ilişkin bir kanıt olduğu zaman yapılır. Kullanımdaki değişiklik, söz konusu varlık yatırım amaçlı gayrimenkul olma tanımını sağladığı veya artık sağlamadığı zaman gerçekleşir. Yönetimin, söz konusu varlığı kullanılış niyetinin değişmiş olması, tek başına kullanım amacının değiştiğine ilişkin kanıt teşkil etmez." anlamını içerecek şekilde değiştirilmiştir.

Paragraf 57(a)–(d) arasında belirtilen kanıtların detaylı listesi örnekleri içeren liste olarak değiştirilmiştir.

2014-2016 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

TMS 28: Söz konusu iyileştirme ;

Bir girişim sermayesi kuruluşunun veya özellikli başka bir kuruluşun sahip olduğu iştirak veya iş ortaklığı yatırımının gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan varlık olarak ölçülmesi seçeneğinin ilk kayıtlara alındıktan sonra her bir iştirak ya da iş ortaklığı yatırımının ayrı ayrı ele alınmasının mümkün olduğuna açıklık getirmektedir. 2014-2016 dönemine ilişkin yıllık iyileştirmelerin Şirket'in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

TFRS Yorum 22 Yabancı Para İşlemleri ve Avans Bedeli ;

Sözkonusu yorum aşağıda sıralanan yabancı para cinsinden işlemlerin oluştuğu durumlara yöneliktir.

- Yabancı para cinsinden fiyatlanan veya yabancı para cinsine bağlı olan bir bedel varsa;
- Şirket bu bedele ilişkin avans ödemesini veya ertelenmiş gelir yükümlülüğünü, bağlı olduğu varlıktan, giderden veya gelirden önce kayıtlarına aldıysa ve
- Avans ödemesi veya ertelenmiş gelir yükümlülüğü parasal kalem değilse

Yorum Komitesi aşağıdaki sonuca varmıştır:

- İşlem döviz kurunun belirlenmesi açısından, işlemin gerçekleştiği tarih, parasal kalem olmayan avans ödemesinin veya ertelenmiş gelir yükümlülüğünün ilk kayıtlara alındığı tarihtir.
- Eğer birden fazla ödeme veya avans alımı varsa, işlem tarihi her alım veya ödeme için ayrı ayrı belirlenir.

Henüz yürürlüğe girmemiş yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

Finansal tabloların onaylanma tarihinde, Şirket, henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 16	Kiralamalar[1]
TMS 28 (değişiklikler)	İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Vadeli Paylar[1]
TFRS Yorum 23	Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler[1]
TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler)	Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Ayni Sermaye Katkıları
TMS 19 (değişikliler)	Çalışanlara Sağlanan Faydalar'a İlişkin Değişiklikler[1]
2015-2017 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	TFRS 3, TFRS 11, TMS 12 ve TMS 23 Standartlarındaki değişiklikler[1]

[1] 1 Ocak 2019 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

TFRS 16 Kiralamalar

TFRS 16 Kiralamalar standardı uygulamasının genel etkileri

Şirket yönetimi, aşağıdaki standartların uygulanmasının finansal tablolar üzerinde gelecek dönemlerde aşağıda belirtilenler dışında önemli bir etkisi olacağını düşünmemektedir:

TFRS 16, kiralama işlemlerinin belirlenmesi, kiraya veren ve kiracı durumundaki taraflar için muhasebeleştirme yöntemlerine dair kapsamlı bir model sunmaktadır. TFRS 16, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerli olacak olup TMS 17 Kiralama İşlemleri standardı ve ilgili yorumlarının yerine geçecektir. Şirket, TFRS 16 standardını ilk olarak 1 Ocak 2019 tarihinde uygulayacaktır.

Kiracı muhasebesinin aksine, TFRS 16 önemli ölçüde TMS 17'nin kiraya veren için geçerli hükümlerinin devamı niteliğindedir.

Kiraya Veren Muhasebesine Etki

TFRS 16 hükümleri uyarınca kiraya veren, kiralamaları finansal ya da faaliyet kiralaması şeklinde sınıflandırmaya ve bunları birbirinden farklı şekillerde muhasebeleştirmeye devam edecektir. Ancak TFRS 16 standardı, kiraya verenin kiralanan varlıklar üzerindeki kalıntı değerden kaynaklanan riskleri nasıl yönetmesi gerektiği konusu başta olmak üzere gerekli açıklamaları değiştirmiş ve genişletmiştir.

TFRS 16 hükümleri uyarınca alt kiralama kapsamında kiraya veren, ana kiralamayı ve alt kiralamayı iki ayrı sözleşme olarak muhasebeleştirecektir. Alt kiralama kapsamında kiraya verenin, alt kiralamada ana kiralamadan kaynaklı varlık kullanım hakkını (TMS 17'de olduğu üzere ana varlığa ilişkin olarak değil) finansal ya da faaliyet kiralaması olarak sınıflandırması gerekmektedir.

Finansal kiralamalar

Finansal kiralama altında muhasebeleştirilen elde tutulan varlıklara ilişkin olarak TFRS 16 ve TMS 17 arasındaki ana fark, kiracı tarafından kiraya verene ödenecek kalıntı değer taahhütlerinin ölçümüne ilişkindir. TFRS 16'ya göre kiraya verenin kira yükümlülüğünü ölçerken kiracı tarafından ödenmesi beklenen kalıntı değer taahhüdünü hesaplamaya dahil etmesini gerektirirken bu durum TMS 17'ye göre ödenmesi beklenen azami

tutarın kayıtlara alınması şeklindedir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in mevcut finansal kiralaması bulunmamaktadır.

TMS 28 (Değişiklikler) İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Vadeli Paylar

Bu değişiklik bir işletmenin, TFRS 9'u iştirakin veya iş ortaklığının net yatırımının bir parçasını oluşturan ancak özkaynak metodunun uygulanmadığı bir iştirakteki veya iş ortaklığındaki uzun vadeli paylara uyguladığını açıklar.

TFRS Yorum 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler

Bu Yorum, gelir vergisi uygulamalarına ilişkin bir belirsizliğin olduğu durumlarda, TMS 12'de yer alan finansal tablolara alma ve ölçüm hükümlerinin nasıl uygulanacağına açıklık getirmektedir.

TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler) Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Ayni Sermaye Katkıları

Bu değişiklik ile bir yatırımcı ile iştirak veya iş ortaklığı arasındaki varlık satışları veya ayni sermaye katkılarından kaynaklanan kazanç veya kayıpların tamamının yatırımcı tarafından muhasebeleştirilmesi gerektiği açıklığa kavuşturulmuştur.

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar (değişiklikler)

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar'a İlişkin Değişiklikler, iş ilişkisi sonrasında sağlanan faydalardan (tanımlanmış fayda planları ve tanımlanmış katkı planları olarak ikiye ayrılmaktadır) tanımlanmış fayda planlarında yapılan değişikliklerin, söz konusu tanımlanmış fayda planlarının muhasebeleştirilmesine etkilerini ele almakta olup, TMS 19'da değişiklik yapmıştır.

2015-2017 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

2015-2017 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler, TFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve TFRS 11 Müşterek Anlaşmalar'da, müşterek faaliyette önceden elde tutulan paylar konusunda; TMS 12 Gelir Vergileri'nde, özkaynak aracı olarak sınıflandırılan finansal araçlara ilişkin yapılan ödemelerin gelir vergisi sonuçları konusunda ve TMS 23 Borçlanma Maliyetleri'nde aktifleştirilebilen borçlanma maliyetleri konusunda değişiklikler yapmıştır.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti :

Finansal Araçlar :

Finansal varlıklar

Şirket, önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar dışındaki kalan finansal varlıkları ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Ticari alacakların TFRS 15 uyarınca önemli bir finansman bileşenine sahip olmaması (veya Şirket'in kolaylaştırıcı uygulamayı seçmesi) durumunda, bu alacaklar ilk defa finansal tablolara alınması sırasında işlem bedeli üzerinden (TFRS 15'te tanımlandığı şekliyle) ölçülür.

Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlıkların ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir veya gerçeğe uygun değerden düşülür. Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem tarihinde kayıtlara alınmaktadır.

Şirket finansal varlıklarını (a) Finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli, (b) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak veya gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılır. İşletme sadece finansal varlıkların yönetimi için kullandığı iş modelini değiştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflandırır. Finansal varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dâhil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar

Bir finansal varlık aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülür:

(a) Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması,

(b) Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Bu gelir, aşağıdakiler dışında, finansal varlığın brüt defter değerine etkin faiz oranı uygulanarak hesaplanır:

(a) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, ilk defa finansal tablolara alınmasından itibaren, finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranını uygular.

(b) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlık olmayan ancak sonradan kredi-değer düşüklüğüne uğramış finansal varlık haline gelen finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, sonraki raporlama dönemlerinde, varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz oranını uygular.

Bir finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının değiştirilmiş ya da başka bir şekilde yeniden yapılandırılmış olması ve bu değiştirme ve yeniden yapılandırmanın finansal varlığın finansal tablo dışı bırakılmasına yol açmadığı durumlarda, finansal varlığın brüt defter değeri yeniden hesaplanarak yapılandırma kazanç veya kaybı kâr veya zarara yansıtılır.

Bir finansal varlığın değerinin kısmen ya da tamamen geri kazanılmasına ilişkin makul beklentilerin bulunmaması durumunda Şirket, finansal varlığın brüt defter değerini doğrudan düşürerek finansal tablo dışında bırakır.

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

Bir finansal varlık aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması durumunda gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

(a) Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması,

(b) Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen bir finansal varlıktan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı kazanç veya kayıpları dışında kalanlar, finansal varlık finansal tablo dışı bırakılıncaya ya da yeniden sınıflandırılıncaya kadar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Finansal varlık yeniden sınıflandırıldığında, daha önce diğer kapsamlı gelire yansıtılan toplam kazanç ya da kayıp, yeniden sınıflandırma tarihinde yeniden sınıflandırma düzeltmesi olarak özkaynaktan çıkarılarak kâr veya zarara yansıtılır. Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen finansal varlığın yeniden sınıflandırılması durumunda, işletme daha önce diğer kapsamlı gelire yansıttığı toplam kazanç ya da kaybı finansal tablolara alır. Etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz, kâr veya zarar olarak finansal tablolara alınır.

İlk defa finansal tablolara almada işletme, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımın gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirde sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir.

Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarar tablosuna yansıtılan finansal varlıklar

Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. İlgili finansal varlıklar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilmekte olup, yapılan değerleme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kâr veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Değer düşüklüğü

Şirket itfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklarına ilişkin beklenen kredi zararları için zarar karşılığı ayırır.

İşletme gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar için zarar karşılığı tutarını finansal tablolara alırken ve ölçerken değer düşüklüğü hükümlerini uygular. Bununla birlikte, zarar karşılığı diğer kapsamlı gelire yansıtılır ve finansal varlığın finansal durum tablosundaki defter değerini azaltmaz.

Bir finansal araçtaki kredi riskinin, ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli ölçüde artmış olması durumunda, her raporlama tarihinde, işletme söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer.

Raporlama tarihinde, satın alındığında ya da oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar haricinde, bir finansal araçtaki kredi riskinde ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli derecede artış meydana gelmemiş olması durumunda işletme söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını 12 aylık beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer. Raporlama tarihinde işletme, satın alındığında ya da oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için yalnızca ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana ömür boyu beklenen kredi zararlarındaki toplam değişiklikleri zarar karşılığı olarak finansal tablolara alır.

Şirket önemli finansman unsuru olmayan ticari alacaklar, sözleşme varlıkları ve kira alacakları için basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak zarar karşılıklarını, her zaman ömür boyu beklenen kredi zararına eşit tutarda hesaplamaktadır.

Finansal yükümlülükler

İşletme, finansal yükümlülüğü ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

İşletme, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır:

(a) Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dâhil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.

(b) Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşımaması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Şirket, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtacak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.

(c) TFRS 3'ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından finansal tablolara alınan şarta bağlı bedel: İlk defa finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağlı bedeldeki gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin kayda alınması ve bilanço dışı bırakılması

Şirket, finansal varlık ve yükümlülükleri sadece finansal araçların sözleşmesine taraf olduğu takdirde kayıtlarına almaktadır. Şirket, finansal varlığa ait nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan haklarının süresinin dolması veya ilgili finansal varlığı ve bu varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları başka bir tarafa devretmesi durumunda söz konusu varlığı bilanço dışı bırakır. Varlığın mülkiyetinden doğan tüm risklerin ve kazanımların başka bir tarafa devredilmediği ve varlığın kontrolünün Şirket tarafından elde bulundurulduğu durumlarda, Şirket, varlıkta kalan payını ve bu varlıktan kaynaklanan ve ödenmesi gereken yükümlülükleri muhasebeleştirmeye devam eder. Şirket'in devredilen bir varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları elde

tutması durumunda, finansal varlığın muhasebeleştirilmesine devam edilir ve elde edilen gelirler için transfer edilen finansal varlık karşısında teminata bağlanan bir borç tutarı da muhasebeleştirilir. Şirket, finansal yükümlülüğü sadece sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise bilanço dışı bırakır.

İlişkili Taraflar

İlişkili taraflar, finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletmedir.

a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır. Söz konusu kişinin,

   (i) Raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
   (ii) Raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
   (iii) Raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:

   (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
   (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
   (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
   (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
   (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
   (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
   (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

İlişkili tarafla yapılan işlem raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Bu rapor kapsamında Şirket ortakları, Alarko Holding A.Ş. ve Alarko Holding Grup Şirketleri, bunların yöneticileri ayrıca bu şirketler tarafından kontrol edilen veya onlarla ilgili olan diğer şirketler ilişkili taraf olarak kabul edilmiştir.

Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlenmektedir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleşebilir

değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün oluştuğu yılda kâr veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlenirler. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde kâr veya zarar tablosuna dahil edilirler.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kâr / zarar, oluştukları dönemde kâr veya zarar tablosuna dahil edilir.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar “Maddi Duran Varlıklar”a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Maddi Duran Varlıklar:

Maddi duran varlıklar, maliyet bedellerinden birikmiş amortismanların ve eğer varsa, değer düşüklüğünün indirilmesi suretiyle gösterilmiştir. Maddi duran varlıkların 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla endekslenerek raporlama tarihindeki Türk Lirası’nın alım gücüne getirilmesinde aktife ilk giriş tarihleri dikkate alınmıştır. 1 Ocak 2005 tarihinden sonra yapılan girişler nominal değerleri ile gösterilmiştir. Maddi duran varlıklar için amortisman, enflasyon muhasebesine göre düzeltilmiş tutarları ve 1 Ocak 2005 tarihinden sonraki girişlerin nominal değerleri üzerinden varlıkların tahmini faydalı ömürleri esas alınmak suretiyle normal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmıştır. Varlıkların amortisman oranlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik Ömrü
Binalar	40 - 50 yıl
Yerüstü düzenleri	10 yıl
Makine, tesis ve cihazlar	4 - 5 yıl
Döşeme ve demirbaşlar	4 - 16 yıl
Diğer maddi duran varlıklar	5 yıl

Bakım ve onarım giderleri gerçekleştiği tarihte gider yazılır. Eğer bakım ve onarım gideri ilgili aktifte genişleme veya gözle görünür bir gelişme sağlıyorsa aktifleştirilir.

Bir maddi duran varlığın kayıtlı değeri, varlığın tahmini geri kazanılabilir değerinden daha yüksek ise, kayıtlı değer geri kazanılabilir değerine indirilir.

Maddi duran varlıkların satışı dolayısıyla oluşan kâr veya zarar, düzeltilmiş tutarlar ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir veya gider hesaplarına yansıtılır.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar:

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet bedellerinden birikmiş itfa paylarının ve eğer varsa, değer düşüklüğünün indirilmesi suretiyle gösterilmiştir. Maddi olmayan duran varlıkların 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla endekslenerek raporlama tarihindeki alım gücüne getirilmesinde aktife ilk giriş tarihleri dikkate alınmıştır. 1 Ocak 2005 tarihinden sonra yapılan girişler nominal değerleri ile gösterilmiştir. Maddi olmayan duran varlıklar, enflasyon muhasebesine göre düzeltilmiş tutarları ve 1 Ocak 2005 tarihinden sonraki girişlerin nominal değerleri üzerinden, aşağıda belirtilen oranlar üzerinden itfa edilmişlerdir:

	Ekonomik Ömrü
Özel maliyetler	2 - 33 yıl
Haklar	3 - 32 yıl

Kur Değişiminin Etkileri

Yabancı Para İşlem ve Bakiyeler

Şirket'in her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin mali durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

İşletmenin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövize endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmektedir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değerin belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gider veya gelirleri ilgili dönemde kâr veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

Maddi Duran Varlıklar ve Şerefiye Haricinde Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirket, her raporlama tarihinde varlıklarında değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için maddi olan ve olmayan duran varlıklarının defter değerini inceler. Varlıklarda değer düşüklüğü olması durumunda, değer düşüklüğü tutarının belirlenebilmesi için varlıkların, varsa, geri kazanılabilir tutarı ölçülür. Bir varlığın geri kazanılabilir tutarının ölçülemediği durumlarda Şirket, varlıkla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Makul ve tutarlı bir tahsis esası belirlenmesi halinde şirket varlıkları nakit yaratan birimlere dağıtılır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Şirket varlıkları makul ve tutarlı bir tahsis esasının belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere dağıtılır.

Süresiz ekonomik ömrü olan ve kullanıma hazır olmayan maddi olmayan duran varlıklar, yılda en az bir kez ya da değer düşüklüğü göstergesi olması durumunda değer düşüklüğü testine tabi tutulur. Geri kazanılabilir tutar, bir varlığın veya nakit yaratan birimin, satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri, bir varlık veya nakit yaratan birimden elde edilmesi beklenen gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeridir. Kullanım değerinin hesaplanmasında mevcut dönemdeki piyasa değerlendirmesine göre paranın kullanım değerini ve gelecekteki nakit akımları tahminlerinde dikkate alınmayan varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılır.

Bir varlığın (ya da nakit yaratan birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olduğu durumlarda, varlığın (ya da nakit yaratan birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. İlgili varlığın yeniden değerlenen tutarla ölçülmediği hallerde değer düşüklüğü zararı doğrudan kâr / zarar içinde muhasebeleştirilir. Bu durumda değer düşüklüğü zararı yeniden değerleme değer azalışı olarak dikkate alınır.

Değer düşüklüğü zararının sonraki dönemlerde iptali söz konusu olduğunda, varlığın (ya da ilgili nakit yaratan birimin) defter değeri geri kazanılabilir tutar için yeniden güncellenen tahmini tutara denk gelecek şekilde artırılır. Arttırılan defter değer, ilgili varlık (ya da ilgili nakit yaratan birimi) için önceki dönemlerde varlık için değer düşüklüğü zararının ayrılmamış olması durumunda ulaşacağı defter değeri aşmamalıdır. Varlık yeniden değerlenmiş bir tutar üzerinden gösterilmedikçe, değer düşüklüğü zararına ilişkin iptal işlemi doğrudan kâr / zarar içinde muhasebeleştirilir. Yeniden değerlenmiş bir varlığın değer düşüklüğü zararının iptali, yeniden değerleme artışı olarak dikkate alınır.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasalaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kâr elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kâr / zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, Şirket'in geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kâr elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi

düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Şirket'in cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

Gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılarak ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin ertelenmiş vergi borcu ve ertelenmiş vergi varlık hesaplamasında bu varlıkların defter değerinin, aksine bir varsayım olmaması durumunda, satış yolu ile tamamen geri kazanıldığı varsayılır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün itfa edilebilir olması ve yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilecek ekonomik faydaların satış yolundan ziyade zaman içinde tümüyle kullanılması amacı güden bir işletme modeli çerçevesinde elde bulundurulması aksine bir varsayımdır. Şirket Yönetimi, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünü inceleyerek, hiçbir yatırım amaçlı gayrimenkulünün yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilecek ekonomik faydaların satış yolundan ziyade zaman içinde tümüyle kullanılması amacı güden işletme modeline göre elde tutulmadığına kanaat getirmiştir. Bu nedenle yönetim TMS 12'deki değişikliklerde belirtilen "satış" varsayımının aksi bir varsayımı ifade etmediğini belirtmiştir. Sonuç olarak Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerinin satışından herhangi bir gelir vergisine tabi olmadığından yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer değişimi ile ilgili herhangi bir ertelenmiş vergi tutarı muhasebeleştirmemiştir.
Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

Cari vergi

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 2020 (2020 dahil) yılına kadar % 22, 2021 yılından itibaren % 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 kâr payları üzerinden ayrıca % 15 oranında gelir vergisi stopajı hesaplanmaktadır. Bununla birlikte kâr dağıtımının 1998 ve öncesi karlar ile 1999, 2000, 2001 ve 2002 yıllarına ait istisna kaynaklı kârlardan veya üzerinden % 19,8 stopaj yapılmış yatırım indirimlerine tekabül eden kârlardan yapılması durumunda gelir vergisi stopajı doğmaz. Cari yıl ve geçmiş yıl kârlarının sermayeye ilavesi suretiyle yapılan kâr dağıtımlarında da gelir vergisi stopajı hesaplanmaz. Diğer yandan tam mükellef kurumlara yapılan kâr dağıtımlarında da stopaj yapılmaz.

Ayrıca, kurumlar vergisine mahsup edilmek üzere yıl içinde ara dönemlerde beyan edilen matrahlar üzerinden 2020 (2020 dahil) yılına kadar % 22, 2021 yılından itibaren % 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. 2018 ve 2017 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 Aralık 2018 ve 2017 hesap dönemlerine ilişkin vergi hesaplaması yapılmamıştır (Dipnot 20).

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem tazminatları:

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı ("TMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmiştir.

Kâr payı ve ikramiye ödemeleri:

Şirket, bazı düzeltmeler sonrası şirket hissedarlarına ait kârı dikkate alan bir yönteme dayanarak hesaplanan kâr payı ve ikramiyeyi yükümlülük ve gider olarak kaydetmektedir. Şirket, sözleşmeye bağlı bir zorunluluk ya da zımni bir yükümlülük yaratan geçmiş bir uygulamanın olduğu durumlarda karşılık ayırmaktadır.

Hasılat

Satış gelirleri, kira gelirlerini, gayrimenkul satışından elde edilen gelirleri ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirleri, bankalardan alınan faiz gelirlerini ve sermaye piyasası araçlarından elde edilen gelirleri içermektedir.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri:

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Eğer Şirket'in kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

Gayrimenkul satışı:

Hasılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen gayrimenkul müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur.

Temettü ve faiz geliri:

Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, hissedarların temettü alma hakkı doğduğu zaman (Şirket'in ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece) kayda alınır.

Finansal varlıklardan elde edilen faiz geliri, Şirket'in ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece kayıtlara alınır. Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

Hasılat 31 Aralık 2017 tarihine kadar TMS 18'e uygun olarak muhasebeleştirilmiştir.

Pay Başına Kazanç

Kâr veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net kârın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl kârlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde kâr veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar; kâra ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın en güvenilir şekilde tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır. Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi

durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

Nakit Akış Tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Sermaye ve Temettüler

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kârdan indirilerek kaydedilir.

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Söz konusu dipnotta (Dipnot 28) yer alan bilgiler, II-14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup Seri:III, No:48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.10 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve varsayımları :

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

Finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan ekspertiz raporlarının temel varsayımları Not 8'de belirtmiştir. 2018 ve 2017 yılı değerlemeleri Rehber Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılmıştır.

3- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Bankalar	78.753.544	73.566.807
- vadesiz TL mevduat	42.136	47.272
- vadeli TL mevduat	–	1.025.857
- vadesiz döviz mevduat	–	1.039
- vadeli döviz mevduat (*)	78.711.408	72.492.639
B Tipi Likit Fonlar	361.446	898.686
Toplam	**79.114.990**	**74.465.493**

(*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli ABD Doları mevduatların faiz oranı % 4,10 - % 4,50 arasında değişmekte olup tahakkuk eden faiz tutarı 57.344 TL, vadeli

Avro mevduatların faiz oranı % 1,65 olup tahakkuk eden faiz tutarı 3.244 TL' dir. (31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli ABD Doları mevduatların faiz oranı % 3,50 - % 4,40 arasında değişmekte olup tahakkuk eden faiz tutarı 113.442 TL, vadeli Avro mevduatların faiz oranı % 1,85 - % 1,90 arasında değişmekte olup tahakkuk eden faiz tutarı 9.584 TL,vadeli TL mevduatın faiz oranı % 14 olup tahakkuk eden faiz 13.589 TL 'dir).

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır.

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Nakit ve nakit benzerleri	79.114.990	74.465.493
Eksi: Mevduat Faiz tahakkukları	(60.588)	(136.615)
Toplam	**79.054.402**	**74.328.878**

4- FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir :

İtfa Edilmiş Maliyetinden Gösterilen Finansal Varlıklar;

	31 Aralık 2018			31 Aralık 2017		
Döviz Cinsi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi
ABD Doları	268.883.738	% 3,50	11.03.2019	304.929.466	% 3,38	03.04.2018
ABD Doları	165.243.981	% 3,75	07.11.2019	–	–	–
Toplam	**434.127.719**			**304.929.466**		

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar, 11 Mart 2019 ve 7 Kasım 2019 itfa tarihli kupon ödemeli Eurobond'lardan oluşmaktadır (31 Aralık 2017 – 3 Nisan 2018 itfa tarihli Eurobond).

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar;

	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)
Mosalarko A.O.	10,00	7.262.357	–	–
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş.(*)	0,00	1.196	0,00	1.196
Alarko Konut Projeleri Geliştirme A.Ş. (*)	0,00	143	0,00	143
Alarko Holding A.Ş. (*)	0,00	2.438.962	0,00	4.415.690
Toplam	**10,00**	**9.702.658**	**0,00**	**4.417.029**

(*) İştirak oranı %1'in altındadır.

Alarko Holding A.Ş' deki iştirak tutarı, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerine yaklaştığı öngörülen Borsa İstanbul A.Ş.'de bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış fiyatı ile değerlenmiştir. Şirket, gerçeğe uygun değer değerlemesinden kaynaklanan artış ya da azalışları finansal tablolarında Özkaynak hesabı altında yer alan "Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla oluşan 3.154.235 TL değer artışı, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 1.976.728 TL değer azalışı sonucunda 1.177.507 TL olmuştur (Dipnot 14 (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 değerlenmiştir.

13 Ağustos 2018 tarihinde satın alınan Mosalarko A.O. iştirak tutarı gerçeğe uygun değeri ile gösterilmiştir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 2.833.773 TL değer düşüklüğü Özkaynak hesabı altında yer alan "Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" altında muhasebeleştirilmiştir.

5- TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacaklar detayları aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Ticari alacaklar, (Dipnot 23(i))	144.757	150.302
İlişkili taraflardan alacaklar, net (Dipnot 22(a) ve 23(i))	28.062.562	21.971.729
Toplam	**28.207.319**	**22.122.031**

Ticari alacaklar için ortalama vade 5 ile 10 gün arasındadır (2017: 5 ile 10 gün)

Şüpheli ticari alacak karşılığının 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir (TL) :

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Dönem başı şüpheli ticari alacaklar karşılığı	–	9.773
Konusu kalmayan karşılıklar (Dipnot 18)	–	(9.773)
Dönem sonu şüpheli ticari alacaklar karşılığı	–	–

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari borçlar detayları aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Satıcılar	2.950.207	2.117.592
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 22 (a) ve Dipnot 23 (ii))	40.329	21.760
Toplam	**2.990.536**	**2.139.352**

Ticari borçlar için ortalama vade 15 gündür (2017: 15 gün).

6- DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer alacak ve borçlar detayları aşağıdaki gibidir (TL) :

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Verilen depozito ve teminatlar	24.084	24.084
Toplam (Dipnot 23 (i))	**24.084**	**24.084**

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Ödenecek KDV	2.129.175	1.929.272
Muğla Orman Bölge Müdürlüğü'ne Borçlar	667.662	667.662
Diğer ödenecek vergiler	1.102.754	769.736
Diğer çeşitli borçlar	14.459	1.146
Toplam (Dipnot 23(ii))	**3.914.050**	**3.367.816**

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Muğla Orman Bölge Müdürlüğü'ne borçlar	-	667.662
Alınan depozito ve teminatlar (Dipnot 23 (ii))	1.248.669	768.176
Toplam	**1.248.669**	**1.435.838**

7- STOKLAR

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla stoklar, aşağıda detayı verilen gayrimenkullerden oluşmaktadır :

	31 Aralık 2018				31 Aralık 2017			
	Düzeltilmiş Defter Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Tarihi	Düzeltilmiş Defter Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Tarihi
Büyükçekmece Arsası								
Arsa Maliyeti (3 Parsel)	3.271.735	–	74.812.000	28.12.2018	3.271.735	–	66.517.000	28.12.2017
Toplam	**3.271.735**	–	**74.812.000**		**3.271.735**	–	**66.517.000**	–

Büyükçekmece Arsası : : Toplam 622.651 m² büyüklüğünde 3 adet parsel bulunmaktadır. 28 Aralık 2018 ve 28 Aralık 2017 tarihli değerleme raporlarına göre ekspertiz değerinin belirlenmesinde emsal karşılaştırma ve geliştirme yöntemleri kullanılmış olup, bu yöntemlerden emsal karşılaştırma dikkate alınmıştır.

Şirket'in gayrimenkulleri Rehber Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından değerlenmiştir.

8- YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir (TL) :

Gerçeğe Uygun Değer	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla	423.551.000
İlaveler (*)	812.684
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış (Dipnot 18)	92.751.316
31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla	517.115.000
1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla	517.115.000
İlaveler (*)	3.333.061
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış (Dipnot 18)	76.621.939
31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla	**597.070.000**

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

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 187.784.060 TL ve 106.492.918 TL'dir (Dipnot 27).

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2018	
Gayrimenkul Adı	Ekspertiz Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
Hillside Beach Club Tatil Köyü	28.12.2018	361.000.000
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	28.12.2018	33.300.000
Büyükçekmece Alkent 2000 – Dükkanlar	28.12.2018	11.170.000
Eyüp Topçular – Fabrika	28.12.2018	71.200.000
Ankara Çankaya İş Merkezi	28.12.2018	7.950.000
İstanbul Karaköy İş Merkezi	28.12.2018	11.800.000
İstanbul Şişhane İş Merkezi	28.12.2018	9.650.000
Maslak Arsası	28.12.2018	91.000.000
Toplam		**597.070.000**

Gayrimenkul Adı	Kullanılan Değerleme Yöntemleri	Esas Alınan Değerleme Yöntemi
Hillside Beach Club Tatil Köyü	Gelir İndirgeme, Maliyet Analizi	Gelir İndirgeme
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Ortalaması
Büyükçekmece Alkent 2000 Dükkanlar	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Ortalaması
Eyüp Topçular – Fabrika	Emsal Karşılaştırma, Maliyet Analizi	Ortalaması
Ankara Çankaya İş Merkezi	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Ortalaması
İstanbul Karaköy İş Merkezi	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Ortalaması
İstanbul Şişhane İş Merkezi	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Ortalaması
Maslak Arsası	Emsal Karşılaştırma, Geliştirme	Ortalaması

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

	31 Aralık 2017	
Gayrimenkul Adı	Ekspertiz Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
Hillside Beach Club Tatil Köyü	28.12.2017	306.000.000
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	28.12.2017	28.240.000
Büyükçekmece Alkent 2000 – Dükkanlar	28.12.2017	9.740.000
Eyüp Topçular – Fabrika	28.12.2017	64.910.000
Ankara Çankaya İş Merkezi	28.12.2017	6.897.000
İstanbul Karaköy İş Merkezi	28.12.2017	10.708.000
İstanbul Şişhane İş Merkezi	28.12.2017	8.895.000
Maslak Arsası	28.12.2017	81.725.000
Toplam		**517.115.000**

Gayrimenkul Adı	Kullanılan Değerleme Yöntemleri	Esas Alınan Değerleme Yöntemi
Hillside Beach Club Tatil Köyü	Gelir İndirgeme, Maliyet Analizi	Gelir İndirgeme
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Ortalaması
Büyükçekmece Alkent 2000 Dükkanlar	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Ortalaması
Eyüp Topçular – Fabrika	Emsal Karşılaştırma, Maliyet Analizi	Ortalaması
Ankara Çankaya İş Merkezi	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Ortalaması
İstanbul Karaköy İş Merkezi	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Ortalaması
İstanbul Şişhane İş Merkezi	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Ortalaması
Maslak Arsası	Emsal Karşılaştırma, Geliştirme	Ortalaması

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerleme şirketi olan Rehber Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Rehber Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş., SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerleme hizmeti vermektedir ve ilgili bölgelerdeki emlakların gerçeğe uygun değer ölçümlemesinde yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir.

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

Emsal metrekare değeri	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Arsa	4.820	4.300
Bina	4.050 - 28.000	3.500 - 25.000

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2018	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Hillside Beach Club Tatil Köyü	361.000.000	–	–	361.000.000
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	33.300.000	–	–	33.300.000
Büyükçekmece Alkent 2000 Dükkanlar	11.170.000	–	–	11.170.000
Eyüp Topçular – Fabrika	71.200.000	–	71.200.000	–
Ankara Çankaya İş Merkezi	7.950.000	–	–	7.950.000
İstanbul Karaköy İş Merkezi	11.800.000	–	–	11.800.000
İstanbul Şişhane İş Merkezi	9.650.000	–	–	9.650.000
Maslak Arsası	91.000.000	–	91.000.000	–
Toplam	**597.070.000**	**–**	**162.200.000**	**434.870.000**

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2017	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Hillside Beach Club Tatil Köyü	306.000.000	–	–	306.000.000
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	28.240.000	–	–	28.240.000
Büyükçekmece Alkent 2000 Dükkanlar	9.740.000	–	–	9.740.000
Eyüp Topçular – Fabrika	64.910.000	–	64.910.000	–
Ankara Çankaya İş Merkezi	6.897.000	–	–	6.897.000
İstanbul Karaköy İş Merkezi	10.708.000	–	–	10.708.000
İstanbul Şişhane İş Merkezi	8.895.000	–	–	8.895.000
Maslak Arsası	81.725.000	–	81.725.000	–
Toplam	**517.115.000**	–	**146.635.000**	**370.480.000**

3. seviyeden değerlenen yatırım amaçlı gayrimenkullerin dönem başı ve dönem sonu mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 31 Aralık 2018	1 Ocak 31 Aralık 2017
Açılış bakiyesi	370.480.000	310.160.000
Toplam kayıp/kazanç	–	–
- kar/zarara yansıtılan	61.056.939	59.507.316
Gerçekleşen	3.333.061	812.684
Kapanış bakiyesi	**434.870.000**	**370.480.000**

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri 29.206.918 TL'dir (31 Aralık 2017: 22.414.684 TL). İlgili kira gelirleri kar veya zarar tablosunda hasılat içerisinde gösterilmektedir (Not 15).

9- MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir (TL) :

	Yer altı ve yerüstü düzenleri	Binalar	Tesis makine ve cihazlar	Demirbaşlar	Diğer maddi duran varlıklar	Toplam
Maliyet Değeri						
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	–	–	4.216	73.002	27.373	104.591
31 Aralık 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	–	–	4.216	73.002	27.373	104.591
Birikmiş Amortismanlar						
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	–	–	4.216	38.279	27.373	69.868
Dönem gideri	–	–	–	5.000	–	5.000
31 Aralık 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	–	–	4.216	43.279	27.373	74.868
31 Aralık 2018 itibarıyla net defter değeri	**–**	**–**	**–**	**29.723**	**–**	**29.723**

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir (TL) :

	Yer altı ve yerüstü düzenleri	Binalar	Tesis makine ve cihazlar	Demirbaşlar	Diğer maddi duran varlıklar	Toplam
Maliyet Değeri						
1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi	123.365	311	4.216	102.129	27.373	257.394
Çıkışlar (-)	(123.365)	(311)	–	(29.127)	–	(152.803)
31 Aralık 2017 itibarıyla kapanış bakiyesi	–	–	4.216	73.002	27.373	104.591
Birikmiş Amortismanlar						
1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi	123.365	311	4.216	48.439	27.373	203.704
Dönem gideri	–	–	–	9.462	–	9.462
Çıkışlar (-)	(123.365)	(311)	–	(19.622)	–	(143.298)
31 Aralık 2017 itibarıyla kapanış bakiyesi	–	–	4.216	38.279	27.373	69.868
31 Aralık 2017 itibarıyla net defter değeri	**–**	**–**	**–**	**34.723**	**–**	**34.723**

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 58.917 TL ve 106.556 TL'dir (Dipnot 27).

10- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir (TL) :

	Haklar	Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Toplam
Maliyet Değeri			
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	46.444	183.640	230.084
İlaveler	7.850	–	7.850
31 Aralık 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	54.294	183.640	237.934
Birikmiş İtfa Payları			
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	39.458	137.220	176.678
Dönem gideri	4.600	11.857	16.457
31 Aralık 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	44.058	149.077	193.135
31 Aralık 2018 itibarıyla net defter değeri	**10.236**	**34.563**	**44.799**

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir (TL) :

	Haklar	Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Toplam
Maliyet Değeri			
1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi	46.444	168.824	215.268
İlaveler	–	14.816	14.816
31 Aralık 2017 itibarıyla kapanış bakiyesi	46.444	183.640	230.084
Birikmiş İtfa Payları			
1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi	29.782	126.654	156.436
Dönem gideri	9.676	10.566	20.242
31 Aralık 2017 itibarıyla kapanış bakiyesi	39.458	137.220	176.678
31 Aralık 2017 itibarıyla net defter değeri	**6.986**	**46.420**	**53.406**

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

11- KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in Stoklar, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Sabit Kıymetler Hesapları'nda gösterilen;

Beşiktaş İlçesi, Etiler Alkent Sitesi'nde bulunan dükkanları 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.

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

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	1.814.803	1.702.737
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	**1.814.803**	**1.702.737**

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla diğer verilen TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı % 0'dır.

c) Şirketin almış olduğu teminat mektuplarının ve senetlerinin toplam tutarı dönemler itibarıyla aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Alınan teminat senetleri	502.521	530.574
Alınan teminat mektupları	606.572	617.881
Toplam	**1.109.093**	**1.148.455**

d) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Şirket aleyhine açılmış ve nakit çıkışına sebebiyet verecek ölçüde önemli bir davası bulunmamaktadır. Muğla İli, Fethiye İlçesinde bulunan Hillside Beach Club Tatil Köyü'nün bulunduğu mahalle, 6360 sayılı yasa gereği köy statüsünden çıkıp mahalle statüsüne geçmesi nedeniyle 5 yıl süre ile emlak vergisinden muaf tutulmuştur. Fakat Fethiye Belediyesi yıllık Emlak vergisi tahakkuk ettirmektedir. Bu nedenle tahakkuk eden Emlak Vergisine iptal davası açılmıştır. Dava şirket lehine sonuçlanmış olup, temyiz aşamasındadır. Ayrıca, Şirket'in taraf olduğu ve devam eden 2 adet davası bulunmakta olup hukuki süreçlerinde belirsizlik yoktur, bu nedenle Şirket yönetimi bu davalara ilişkin herhangi bir nakit çıkışı öngörmemektedir. Bu nedenle ilişikteki finansal tablolarda dava karşılığı ayrılmamıştır.

12-ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Şirket, Türk İş Kanunu'na göre, en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58, erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 5.434,42 TL (31 Aralık 2017: 4.732,48 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar, şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerleme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık % 16,00 enflasyon ve % 20,64 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık % 4,00 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2017: % 3,74). İsteğe bağlı işten ayrılma oranları da 0-15 yıl çalışanlar için % 100, 16 ve üzeri yıl çalışanlar için % 0 olarak dikkate alınmıştır. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan 6.017,60 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (31 Aralık 2017: 4.732,48 TL).

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hesaplamasında kullanılan önemli tahminler iskonto oranı ve isteğe bağlı işten ayrılma olasılığıdır.

Kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	408.461	79.860
	408.461	**79.860**

Uzun vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir (TL) :

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar :

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Dönem başı kıdem tazminatı karşılığı	310.025	282.338
Hizmet gideri	20.476	25.749
Faiz gideri	63.990	38.397
Dönem içi ödemeler	(195.283)	(29.998)
Aktüeryal kazanç / (kayıp)	7.896	(6.461)
Dönem sonu kıdem tazminatı karşılığı	**207.104**	**310.025**

Kullanılmamış izin karşılıkları :

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Dönem başı kullanılmamış izin karşılığı	63.286	61.809
Dönem içindeki artış	10.425	1.477
Dönem içi ödemeler	(3.749)	–
Dönem sonu kullanılmamış izin karşılığı	**69.962**	**63.286**

13- DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer kısa vadeli dönen varlıklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	693.797	345.086
Toplam	**693.797**	**345.086**

14- ÖZKAYNAKLAR

a) Ödenmiş Sermaye

31 Aralık 2018 ve 2017 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 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 54.712.578 TL tutarındadır.

c) Finansal Varlık Değer Artış Fonu

Alarko Holding A.Ş.'deki iştirak tutarı, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerine yaklaştığı öngörülen Borsa İstanbul A.Ş.'de bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış fiyatı ile değerlenmiştir. Şirket, gerçeğe uygun değer değerlemesinden kaynaklanan artış ya da azalışları finansal tablolarında Özkaynaklar hesabı altında yer alan "Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlemeden kaynaklanan, sırasıyla, 1.976.728 TL değer azalışı ve 1.782.090 TL değer artışı "Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" hesabına kaydedilmiştir (Dipnot 4).

Mosalarko A.O.'daki iştirak tutarı gerçeğe uygun değeri ile gösterilmiştir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 2.833.773 TL değer düşüklüğü Özkaynak hesabı altında yer alan "Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" altında muhasebeleştirilmiştir (Dipnot 4).

d) Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmakta olup 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 6.695.176 TL'dir (31 Aralık 2017 – 5.214.716 TL).

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

a) I. Tertip Yedek: Net kârın % 5'i ödenmiş sermayenin % 20'sine ulaşıncaya kadar I. Tertip yedek akçe olarak ayrılır.

b) II. Tertip Yedek: Safi kârdan I. Tertip yedek akçe ve pay sahipleri için sermayenin % 5'i tutarında kâr payı ayrıldıktan sonra, dağıtılmasına karar verilen kârın % 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 Kâr / (Zararları)

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Olağanüstü yedekler	693.449.927	569.400.307
Geçmiş yıl kârları	134.975.859	124.049.620
Toplam	**828.425.786**	**693.449.927**

Şirketin 26 Mart 2018 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; 2017 yılına ait finansal tablolarında yer alan dönem kârı 152.357.089 TL olup, önceki yıllarda ayrılan birinci tertip genel kanuni yedek akçe tutarı yasal tavana ulaştığından, birinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmamasına, 152.357.0899 TL net dağıtılabilir dönem kârından, 15.337.144 TL' lik kısmının ortaklara kâr payı olarak nakden dağıtılmasına, dağıtılacak kâr payı üzerinden 1.480.460 TL tutarında ikinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmasına, kalan tutarın olağanüstü yedek akçelere eklenmesine, kâr payı dağıtımına 30 Mayıs 2018 tarihinde başlanmasına oybirliği ile karar verilmiştir. Temettü dağıtım işleminde Borsa'da işlem gören kaydileşmiş payların temettü alacakları 1 Haziran 2018 tarihinde ilgili üyelerin Takasbank A.Ş. nezdindeki serbest hesaplarına aktarılmıştır.

15- HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2018 31 Aralık 2018	1 Ocak 2017 31 Aralık 2017
Kira gelirleri	29.206.918	22.414.684
Konut satış gelirleri	–	18.503.463
Toplam	**29.206.918**	**40.918.147**

Satışların maliyeti aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2018 31 Aralık 2018	1 Ocak 2017 31 Aralık 2017
Satılan konut maliyeti	–	10.781.069
Satılan arsa maliyeti	–	503.850
Verilen hizmet maliyeti	2.821.362	1.702.239
Toplam	**2.821.362**	**12.987.158**

16- GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2018 31 Aralık 2018	1 Ocak 2017 31 Aralık 2017
Genel yönetim giderleri	4.241.830	3.682.986
Toplam	**4.241.830**	**3.682.986**

Niteliklerine göre genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2018 31 Aralık 2018	1 Ocak 2017 31 Aralık 2017
Personel Giderleri (Dipnot 17)	2.750.436	2.072.585
Dışarıya Yaptırılan Onarım ve Hizmetler	268.081	506.749
Kira Giderleri	505.304	450.141
Banka Masrafları	115.850	76.658
Hukuksal Danışmanlık Giderleri	45.000	45.000
Mali Danışmanlık ve Denetim Giderleri	39.025	30.973
Amortisman ve İtfa Payları (Dipnot 9, 10)	21.457	29.704
Dava, İcra ve Noter	14.953	25.711
Diğer Danışmanlık Giderleri	33.410	14.900
Matbaa ve Yayın Giderleri	17.623	10.860
Haberleşme Giderleri	8.280	7.633
Vergi, Resim ve Harçlar	4.112	10.828
Diğer	418.299	401.244
Toplam	**4.241.830**	**3.682.986**

17- NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Amortisman ve itfa giderleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2018 31 Aralık 2018	1 Ocak 2017 31 Aralık 2017
Maddi olmayan duran varlıklar (Dipnot 10)	16.457	20.242
Maddi duran varlıklar (Dipnot 9)	5.000	9.462
Toplam	**21.457**	**29.704**

Çalışanlara sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2018 31 Aralık 2018	1 Ocak 2017 31 Aralık 2017
Personel ücretleri	2.261.836	1.760.063
Personel kıdem tazminatı giderleri	195.283	29.998
Personel taşıma giderleri	48.443	39.863
Personel yemek giderleri	20.100	18.772
Personel sağlık giderleri	7.338	7.709
Diğer personel giderleri	217.436	216.180
Toplam	**2.750.436**	**2.072.585**

18- ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2018 31 Aralık 2018	1 Ocak 2017 31 Aralık 2017
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış (Dipnot 8)	76.621.939	92.751.316
Kambiyo Kârları	180.008.310	38.918.028
Faiz Gelirleri	16.217.074	7.142.057
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Kira Bedeli	2.416.985	1.793.669
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Arazi Tahsis	344.496	300.949
Diğer Menkul Kıymet Satış Kârları	189.113	135.492
Gayrimenkullerden Elde Edilen Kira Dışı Gelir	79.623	74.773
Elektrik, Su, İsale Hattı	12.600	11.007
Konusu Kalmayan Karşılıklar (Dipnot 5)	–	9.773
Reeskont Faiz Gelirleri	33.179	5.262
Diğer	878.948	84.384
Toplam	**276.802.267**	**141.226.710**

Esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2018 31 Aralık 2018	1 Ocak 2017 31 Aralık 2017
Kambiyo Zararları	25.954.407	10.191.269
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı-Kira Karşılığı	2.831.325	2.103.699
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı-Ecrimisil	–	466.655
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı-Arazi Tahsis	344.496	300.949
Reeskont Faiz Giderleri	33.319	33.179
Elektrik, Su, İsale Hattı	12.600	11.007
Diğer	334.639	199.477
Toplam	**29.510.786**	**13.306.235**

19- YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

Yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2018 31 Aralık 2018	1 Ocak 2017 31 Aralık 2017
Temettü Geliri	164.265	188.611
Toplam	**164.265**	**188.611**

20- VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Türkiye'de kurumlar vergisi oranı 2018 yılı için % 22'dir (2017 - % 20). Bu oran, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin düşülmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır.

Cari dönem kurumlar vergisi hesaplaması aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Ticari bilanço kârı	269.599.472	152.357.089
Diğer İndirimler (*)	(269.599.472)	(152.357.089)
Ara toplam	–	–
Vergi oranı % 22 (2017 % 20)	–	–
Vergi Karşılığı	–	–

* Şirket Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünde olduğundan dönem kazançları diğer indirimler olarak gösterilmiştir.

Ertelenmiş Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri :

Şirket, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünde olduğundan ertelenmiş vergi hesaplaması yapılmamıştır.

21-PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç / (kayıp) aşağıdaki gibi hesaplanmıştır :

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Dönem kârı / (zararı)	269.599.472	152.357.089
Raporlama dönemi itibarıyla ağırlıklı ortalama adi hisse adedi (1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden)	10.650.794	10.650.794
Pay başına kazanç / (kayıp) (TL)	25,3126	14,3048

22- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraflardan alacaklar / borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2018	
	Alacaklar Kısa Vadeli	Boçlar Kısa Vadeli
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari
Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	28.036.175	–
Eksi: Ertelenmiş Gelirler	(33.319)	–
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic. A.Ş.	59.706	–
Alarko Holding A.Ş.	–	37.197
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	–	3.132
Toplam (Dipnot 5)	**28.062.562**	**40.329**

	31 Aralık 2017	
	Alacaklar Kısa Vadeli	Boçlar Kısa Vadeli
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari
Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	22.004.908	–
Eksi: Ertelenmiş Gelirler	(33.179)	–
Alarko Holding A.Ş.	–	19.973
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	–	1.787
Toplam (Dipnot 5)	**21.971.729**	**21.760**

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

İlişkili taraflarla olan işlemlerin şirket bazında detayı aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak - 31 Aralık 2018			
İlişkili taraflarla olan işlemler	Mal alışları	Hizmet alışları	Diğer alışlar	Diğer satışlar
Attaş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	2.908.432	941.115	33.319	23.318.943
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	–	–	2.654	906.278
Alarko Holding A.Ş.	–	214.447	535.533	–
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic. A.Ş.	–	–	–	59.706
Toplam	**2.908.432**	**1.155.562**	**571.506**	**24.284.927**

	1 Ocak - 31 Aralık 2017			
İlişkili taraflarla olan işlemler	Mal alışları	Hizmet alışları	Diğer alışlar	Diğer satışlar
Attaş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	812.684	165.177	33.179	20.184.723
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	–	–	2.535	688.984
Alarko Holding A.Ş.	14.816	199.074	477.159	–
Toplam	**827.500**	**364.251**	**512.873**	**20.873.707**

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kaynaklanan şüpheli alacaklar bulunmamaktadır.

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin brüt toplamı, sırasıyla, 2.020.727 TL ve 1.306.605 TL'dir.

23- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal araçlar ve finansal risk yönetimi

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

Risk yönetimi, aşağıdaki politikalar çerçevesinde uygulanmaktadır :

i. Kredi Riski

Şirket'in tahsilat riski esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Ticari alacaklar, Şirket yönetimince geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durum göz önüne alınarak değerlendirilmekte ve gerekli görüldüğü durumlarda uygun oranda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra finansal durum tablosunda net olarak gösterilmektedir.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in alacaklarının ve nakit ve nakit benzerlerinin vade aşımı ve teminat yapısına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir (TL) :

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
31 Aralık 2018	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	Nakit ve Nakit Benzerleri
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1) (Dipnot 3,5 ve 6)	**28.062.562**	**144.757**	–	**24.084**	**78.753.544**	**361.446**
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	–	3.066	–	–	–	–
A- Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2) (Dipnot 3,5 ve 6)	28.062.562	144.757	–	24.084	78.753.544	361.446
B- Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (3)	–	–	–	–	–	–
C- Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	–	–	–	–	–	–
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) (Dipnot 5)	–	–	–	–	–	–
- Değer düşüklüğü (-) (Dipnot 5)	–	–	–	–	–	–
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	–	–	–	–	–	–
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	–	–	–	–	–	–
- Değer düşüklüğü (-)	–	–	–	–	–	–
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	–	–	–	–	–	–
D- Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	–	–	–	–	–	–

(1) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.
(2) Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların gelecekte değer düşüklüğüne uğraması ve kredi riski beklenmemektedir.
(3) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların vadelerinin genel olarak kısa olması nedeni ile gelecekte de değer düşüklüğüne uğraması beklenmemektedir.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in alacaklarının ve nakit ve nakit benzerlerinin vade aşımı ve teminat yapısına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir (TL) :

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
31 Aralık 2017	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	Nakit ve Nakit Benzerleri
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1) (Dipnot 3,5 ve 6)	**21.971.729**	**150.302**	–	**24.084**	**73.566.807**	**898.686**
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	–	29.343	–	–	–	–
A- Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2) (Dipnot 3,5 ve 6)	21.971.729	150.302	–	24.084	73.566.807	898.686
B- Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	–	–	–	–	–	–
C- Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri (3)	–	–	–	–	–	–
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) (Dipnot 5)	–	–	–	–	–	–
- Değer düşüklüğü (-) (Dipnot 5)	–	–	–	–	–	–
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	–	–	–	–	–	–
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	–	–	–	–	–	–
- Değer düşüklüğü (-)	–	–	–	–	–	–
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	–	–	–	–	–	–
D- Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	–	–	–	–	–	–

(1) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.
(2) Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların gelecekte değer düşüklüğüne uğraması ve kredi riski beklenmemektedir.
(3) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların vadelerinin genel olarak kısa olması nedeni ile gelecekte de değer düşüklüğüne uğraması beklenmemektedir.

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları bulunmamaktadır.

ii. Likidite Riski

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

Aşağıdaki tablo Şirket'in türev niteliğinde olmayan kısa vadeli finansal yükümlülüklerinin 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla vade dağılımını göstermektedir (TL) :

	31 Aralık 2018				
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı (I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 5)	40.329	40.329	40.329	–	–
Diğer ticari borçlar (Dipnot 5)	2.950.207	2.950.207	2.950.207	–	–
Diğer borçlar (Dipnot 6)	5.162.719	5.162.719	3.914.050	–	1.248.669
Toplam	**8.153.255**	**8.153.255**	**6.904.586**	**–**	**1.248.669**

	31 Aralık 2017				
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı (I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 5)	21.760	21.760	21.760	–	–
Diğer ticari borçlar (Dipnot 5)	2.117.592	2.117.592	2.117.592	–	–
Diğer borçlar (Dipnot 6)	4.803.654	4.803.654	3.367.816	–	1.435.838
Toplam	**6.943.006**	**6.943.006**	**5.507.168**	**–**	**1.435.838**

iii. Piyasa Riski

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

iv. 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.

Yabancı para pozisyonu

Toplam bazda ;

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
A. Döviz cinsinden varlıklar	538.424.998	397.601.202
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	1.213.638	748.145
Net döviz pozisyonu (A-B)	**537.211.360**	**396.853.057**

Döviz bazında ayrıntılı ;

31 Aralık 2018

		TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1.	Ticari Alacaklar	25.585.871	4.863.402	–
2a.	Parasal Finansal Varlıklar	512.839.127	95.206.966	1.984.870
2b.	Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	–	–	–
3.	Diğer	–	–	–
4.	**Dönen Varlıklar**	**538.424.998**	**100.070.368**	**1.984.870**
5.	Ticari Alacaklar	–	–	–
6a.	Parasal Finansal Varlıklar	–	–	–
6b.	Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	–	–	–
7.	Diğer	–	–	–
8.	**Duran Varlıklar**	–	–	–
9.	**Toplam Varlıklar**	**538.424.998**	**100.070.368**	**1.984.870**
10.	Ticari Borçlar	–	–	–
11.	Finansal Yükümlülükler	–	–	–
12.a	Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	–	–	–
12.b	Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	–	–	–
13.	**Kısa Vadeli Yükümlülükler**	–	–	–
14.	Ticari Borçlar	–	–	–
15.	Finansal Yükümlülükler	–	–	–
16.a	Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	1.213.638	230.690	–
16.b	Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	–	–	–
17.	**Uzun Vadeli Yükümlülükler**	**1.213.638**	**230.690**	–
18.	**Toplam Yükümlülükler**	**1.213.638**	**230.690**	–
19.	**Net Yabancı Para Varlık Yükümlülük Pozisyonu (9-18)**	**537.211.360**	**99.839.678**	**1.984.870**
20.	**Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / Yükümlülük Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)**	**537.211.360**	**99.839.678**	**1.984.870**

Yabancı para pozisyonu

Döviz bazında ayrıntılı ;

31 Aralık 2017

		TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1.	Ticari Alacaklar	20.178.058	5.349.574	–
2a.	Parasal Finansal Varlıklar	377.423.144	91.780.137	6.917.870
2b.	Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	–	–	–
3.	Diğer	–	–	–
4.	**Dönen Varlıklar**	**397.601.202**	**97.129.711**	**6.917.870**
5.	Ticari Alacaklar	–	–	–
6a.	Parasal Finansal Varlıklar	–	–	–
6b.	Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	–	–	–
7.	Diğer	–	–	–
8.	**Duran Varlıklar**	–	–	–
9.	**Toplam Varlıklar**	**397.601.202**	**97.129.711**	**6.917.870**
10.	Ticari Borçlar	–	–	–
11.	Finansal Yükümlülükler	–	–	–
12.a	Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	–	–	–
12.b	Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	–	–	–
13.	**Kısa Vadeli Yükümlülükler**	–	–	–
14.	Ticari Borçlar	–	–	–
15.	Finansal Yükümlülükler	–	–	–
16.a	Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	748.145	198.347	–
16.b	Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	–	–	–
17.	**Uzun Vadeli Yükümlülükler**	**748.145**	**198.347**	–
18.	**Toplam Yükümlülükler**	**748.145**	**198.347**	–
19.	**Net Yabancı Para Varlık Yükümlülük Pozisyonu (9-18)**	**396.853.057**	**96.931.364**	**6.917.870**
20.	**Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / Yükümlülük Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)**	**396.853.057**	**96.931.364**	**6.917.870**

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla döviz pozisyonu duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
	Kâr / Zarar		Kâr / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değişmesi Halinde			
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	52.524.656	(52.524.656)	36.561.541	(36.561.541)
2- ABD Doları riskinden korunan kısmı (-)	–	–	–	–
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	**52.524.656**	**(52.524.656)**	**36.561.541**	**(36.561.541)**
	Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde			
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	1.196.480	(1.196.480)	3.123.764	(3.123.764)
5- Avro riskinden korunan kısmı (-)	–	–	–	–
6- Avro Net Etki (4+5)	**1.196.480**	**(1.196.480)**	**3.123.764**	**(3.123.764)**
Toplam (3+6)	**53.721.136**	**(53.721.136)**	**39.685.305**	**(39.685.305)**

v. Faiz Riski

Şirket'in faaliyetleri, faize duyarlı varlıklar ve borçlarının farklı zaman veya miktarlarda itfa oldukları ya da yeniden fiyatlandırıldıklarında faiz oranlarındaki değişim riskine maruz kalmaktadır. Söz konusu faiz oranı riski, faiz oranı duyarlılığı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek suretiyle oluşan doğal tedbirlerle yönetilmektedir.

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in faiz riskine duyarlı finansal yükümlülüğü bulunmamaktadır.

vi. Fiyat Riski

Şirket, portföyünde bulunan hisse senetlerinde meydana gelebilecek fiyat değişimlerinin yol açacağı hisse senedi fiyat riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla bu hisse senetlerinin değerlemesinde kullanılan Borsa İstanbul' da bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış fiyatında %10'luk bir artış / azalış olması ve diğer tüm değişkenlerin sabit tutulması durumunda, kâr / zararı etkilemeksizin doğrudan özkaynaklara olan net etki nedeniyle Şirket'in özkaynakları 243.896 TL daha düşük / yüksek olacaktı (31 Aralık 2016 – 441.569 TL) (Dipnot 4).

vii. Sermaye Riski Yönetimi

Şirket'in sermaye yönetimindeki hedefleri ;

- Faaliyetlerinin devamlılığını sağlayarak ortaklara getiri ve diğer hissedarlara fayda sağlayabilmek
- Ürün ve hizmetleri risk seviyesine uygun bir şekilde fiyatlandırarak kârlılığını artırmak.

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

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

Şirket'in genel stratejisi geçen yıla göre değişmemiştir. 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla toplam sermayenin net borçlara oranı aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Toplam Borç	8.882.026	7.436.636
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	(79.114.990)	(74.465.493)
Net Borç	(70.232.964)	(67.028.857)
Toplam Özkaynak	1.143.408.257	919.527.897
Toplam Sermaye	1.073.175.293	852.499.040
Net Borç / Toplam Sermaye Oranı	% 0	% 0

24- FİNANSAL ARAÇLAR (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları ve Finansal Riskten Korunma Muhasebesi Çerçevesindeki Açıklamalar)

31 Aralık 2018	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter Değeri	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	79.114.990	–	–	79.114.990	3
Ticari alacaklar	144.757	–	–	144.757	5
İlişkili taraflardan alacaklar	28.062.562	–	–	28.062.562	5
Diğer alacaklar	24.084	–	–	24.084	6
Diğer finansal varlıklar	434.127.719	9.702.658	–	443.830.377	4
Finansal yükümlülükler					
Ticari borçlar	–	–	(2.950.207)	(2.950.207)	5
İlişkili taraflara borçlar	–	–	(40.329)	(40.329)	5
Diğer borçlar	–	–	(5.162.719)	(5.162.719)	6

31 Aralık 2017	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Satılmaya hazır finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter Değeri	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	74.465.493	–	–	74.465.493	3
Ticari alacaklar	150.302	–	–	150.302	5
İlişkili taraflardan alacaklar	21.971.729	–	–	21.971.729	5
Diğer alacaklar	24.084	–	–	24.084	6
Diğer finansal varlıklar	304.929.466	4.417.029	–	309.346.495	4
Finansal yükümlülükler					
Ticari borçlar	–	–	(2.117.592)	(2.117.592)	5
İlişkili taraflara borçlar	–	–	(21.760)	(21.760)	5
Diğer borçlar	–	–	(4.803.654)	(4.803.654)	6

Finansal Araçlar

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

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

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

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

Finansal Varlıklar

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

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

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.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

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

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

		Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	31 Aralık 2018	**1. Seviye TL**	**2. Seviye TL**	**3. Seviye TL**
Finansal Varlıklar				
Hisse senetleri (halka açık olan)	2.438.962	2.438.962	–	–
Hisse senetleri (halka açık olmayan)	7.262.357	–	–	7.262.357

		Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	31 Aralık 2017	**1. Seviye TL**	**2. Seviye TL**	**3. Seviye TL**
Finansal Varlıklar				
Hisse senetleri (halka açık olan)	4.415.690	4.415.690	–	–

3. seviyeden değerlenen finansal varlık ve yükümlülüklerin dönem başı ve dönem sonu mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	
	Hisse senetleri	Toplam
Açılış bakiyesi, 1 Ocak 2018	–	–
Toplam kayıp / kazanç		
- diğer kapsamlı gelire yansıtılan	(2.833.773)	(2.833.773)
Alımlar	10.096.130	10.096.130
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık 2018	7.262.357	7.262.357

25- BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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. Şirket'in faaliyetlerini etkileyen mevzuatın aynı olması, faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından düzenli olarak gözden geçirilen ayrı finansal bilgilerin mevcut olmaması ve tek bir coğrafi bölgede faaliyet göstermesi sebebiyle ekli finansal tablolarda TFRS 8 kapsamında bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.

26-RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

27-FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

Aktif değerlerin toplam sigorta tutarları dönemler itibarıyla aşağıdaki gibidir ;

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Dipnot 8)	187.784.060	106.492.918
Maddi Duran Varlıklar (Dipnot 9)	58.917	106.556
Toplam	**187.842.977**	**106.599.474**

28- EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir :

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31 Aralık 2018	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2017
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(b)	515.681.671	383.810.649
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	600.341.735	520.386.735
C	İştirakler	Md. 24/(b)	7.263.696	1.339
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		**29.003.181**	**22.765.810**
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	**Md. 3/(p)**	**1.152.290.283**	**926.964.533**
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)	-	-
I	Özkaynaklar	Md. 31	1.143.408.257	919.527.897
	Diğer Kaynaklar		**8.882.026**	**7.436.636**
D	**Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)**	**Md. 3/(p)**	**1.152.290.283**	**926.964.533**

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31 Aralık 2018	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2017
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul 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)	78.753.544	73.566.807
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)	94.271.735	84.996.735
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24/(d)	7.262.357	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	1.339	1.339
J	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	1.814.803	1.702.737
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)	2.438.962	4.415.690

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Aralık 2018	Önceki Dönem 31 Aralık 2017	Asgari / Azami Oranı
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan Ipotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md. 22/(e)	% 0,00	% 0,00	≤ % 10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a),(b)	% 52,10	% 56,14	≥ % 51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler	Md. 24/(b)	% 45,38	% 41,41	≤ % 49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	% 0,63	% 0,00	≤ % 49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	% 8,18	% 9,17	≤ % 20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1 (a)	% 0,00	% 0,00	≤ % 10
7	Borçlanma Sınırı	Md. 31	% 0,16	% 0,19	≤ % 500
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Md. 24/(b)	% 6,83	% 7,94	≤ % 10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	% 0,21	% 0,48	≤ % 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 Aralık 2018 tarihli finansal tablolarına göre, söz konusu arsaların aktif toplamına oranı % 8,18 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 Aralık 2018 tarihli finansal tablolarına göre % 52,10 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 Aralık 2018 tarihli Finansal Tablolarına göre % 45,38 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 Aralık 2018 tarihli finansal tablolara göre, bu oran % 6,83 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.

29- ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket Yönetimi 4 Ekim 2018 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21 Temmuz 2016 ve 25 Temmuz 2016 tarihli açıklamaları doğrultusunda, pay fiyatının Şirket faaliyetlerinin gerçek performansını yansıtmadığı düşüncesiyle, başta küçük paydaşları olmak üzere tüm paydaşların menfaatlerinin korunması ve sağlıklı fiyat oluşumuna katkıda bulunulması amaçları ile azami fon tutarının iç kaynaklardan karşılanmak üzere 10.000.000 TL olarak belirlenmesine ve pay geri alımına konu olabilecek azami pay tutarının 200.000 TL nominal değerli olarak belirlenmesine karar vermiştir. 15 Ekim 2018 tarihinde pay alım işlemi tamamlanmıştır. Söz konusu geri alım programı kapsamında; 199.609 adet paya isabet eden 9.999.981 TL' lik alım yapılmış olup, geri alınan payların şirket sermayesi içindeki oranı % 1,874' dür.

Şirket Yönetimi 18 Ekim 2018 tarihinde yeni bir pay alım kararı daha almıştır. Azami fon tutarının iç kaynaklardan karşılanmak üzere 15.000.000 TL olarak belirlenmesine ve pay geri alımına konu olabilecek azami pay tutarının 275.000 TL nominal değerli olarak belirlenmesine karar vermiştir. Söz konusu geri alım programı kapsamında; 273.566 adet paya isabet eden 14.999.964 TL' lik alım yapılmış olup, geri alınan payların şirket sermayesi içindeki oranı % 2,569' dur.

Şirketin iç kaynaklarından sağlanan alımların toplamı 473.175 adet paya isabet eden 24.999.945 TL olup, Şirket sermayesindeki oranı % 4,443 tür.

NOTLAR

NOTLAR

NOTLAR

ALARKO MERKEZİ
Muallim Naci Caddesi No: 69
34347 Ortaköy - İSTANBUL

Tel : (0 212) 310 33 00 Pbx
(0 212) 227 52 00 Pbx
Faks : (0 212) 261 84 31

web site: www.alarkoyatirim.com.tr
e-mail: agmyo@alarko.com.tr

Ticaret Sicil Numarası
İstanbul, 155313

Mersis No
0051-0023-0400-0016