



ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak 2014 – 31 Mart 2014

Ara Dönem Faaliyet Raporu

A- RAPORUN DÖNEMİ

Faaliyet Raporumuz 01.01.2014 – 31.03.2014 dönemini kapsamaktadır.

B- YÖNETİM KURULU ÜYELERİ

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 27 Mart 2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda üç yıl süre ile görev yapmak üzere seçilen Yönetim Kurulu üyeleri aşağıdaki gibidir.

<u>Yönetim Kurulu</u>	<u>Görevi</u>	<u>Görev Başlangıç Tarihi</u>	<u>Görev Bitiş Tarihi</u>
Mustafa Filiz	Yönetim Kurulu Başkanı	27.03.2013	27.03.2016
Ahmet Önder Kazazoğlu	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	27.03.2013	27.03.2016
Mehmet Alper Kaptanoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	27.03.2013	27.03.2016
Mehmet Ahkemoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	27.03.2013	27.03.2016
Hilmi Önder Şahin	Yönetim Kurulu Üyesi	27.03.2013	27.03.2016
İzzet Cemal Kişmir	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	27.03.2013	27.03.2016
Mehmet Sağıroğlu	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	27.03.2013	27.03.2016

Yönetim Kurulu Üyelerinin şirket yönetiminde icrai görevi yoktur.

Yönetim Kurulu dönem içinde 11 toplantı yapmıştır.Yapılan 7 toplantıya tüm üyelerin katılımı sağlanmıştır. Dört toplantıya ise bir Yönetim Kurulu Üyesi mazereti dolayısıyla katılamamıştır. Yönetim Kurulu kararları oybirliği ile alınmıştır. Bu nedenle karşı oy zaptı yoktur.

Denetçi

BDO Denet Bağımsız Denetim Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
(Member, BDO International Network)

Bağımsız Denetleme Kuruluşu

BDO Denet Bağımsız Denetim Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
(Member, BDO International Network)

Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı

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

Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

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

Buna göre;

- Kurumsal yönetim uygulamalarının geliştirilmesi amacıyla 3 üyeden oluşan bir Kurumsal Yönetim Komitesi kurulmuş olup, Komite Başkanı Bağımsız üye Mehmet Sağıroğlu ve Komite Üyeleri Mustafa Filiz ve Mehmet Ahkemoğlu' dur
- Şirketimizin karşılaşılabileceği risklerin erken saptanması ve etkin bir risk yönetim sisteminin oluşturulması amacıyla Yönetim Kurulu'na tavsiyede bulunmak üzere dört üyeden oluşan bir Riskin Erken Saptanması Komitesi kurulmuştur. Komite Başkanı Bağımsız Üye Mehmet Sağıroğlu, Komite Üyeleri Mustafa Filiz, Mehmet Ahkemoğlu ve Hilmi Önder Şahin' dir.
- Yönetim Kurulu bünyesinde mevcut olan Denetimden Sorumlu Komite'nin Başkanı Bağımsız Üye İzzet Cemal Kişmir, Üyesi ise Bağımsız Üye Mehmet Sağıroğlu' dur.

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

C- KÂR DAĞITIM POLİTİKASI

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

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

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

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

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

Şirketimiz prensip olarak yıl içinde kâr payı avansı dağıtmamaktadır.

Şirketimiz ortaklarına 30 Mayıs 2014 tarihinde 4.260.318 TL kâr payı dağıtacaktır.

D- RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ

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

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

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

E- FAALİYET DÖNEMİNDE MEYDANA GELEN ÖNEMLİ OLAYLAR

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 25 Mart 2014 tarihinde yapılan Genel Kurul Toplantısında;

Şirketimizin, 2013 yılına ait finansal tablolarında yer alan dönem kârı 84.385.039 TL' dir. Önceki yıllarda ayrılan birinci tertip kanuni yedek akçe tutarı yasal tavana ulaştığından, net dağıtılabilir dönem kârı da 84.385.039 TL'dir.

- Net dağıtılabilir dönem kârından 4.260.318 TL' lik kısmının ortaklara kâr payı olarak nakden dağıtılmasına,
- Dağıtılacak kâr payı üzerinden 372.778 TL tutarında ikinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmasına,
- Kalan tutarın olağanüstü yedek akçelere eklenmesine,
- Kâr payı dağıtımına 30 Mayıs 2014 tarihinde başlanmasına,

oybirliği ile karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu üyelerinden İzzet Cemal Kışmır ve Mehmet Sağıroğlu' na aylık brüt 3.250 TL ücret verilmesine, diğer Yönetim Kurulu üyelerine ücret verilmemesine oybirliğiyle karar verilmiştir.

Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre şirket denetçiliğine BDO Denet Bağımsız Denetim Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. (Member, BDO Inetrnational Network)' nin seçilmesine oybirliği ile karar verilmiştir.

Sermaye piyasası mevzuatına göre Yönetim Kurulu'nca seçilmiş bulunan bağımsız denetleme kuruluşu BDO Denet Bağımsız Denetim Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. (Member, BDO International Network) ile denetleme sözleşmesi imzalanmasına ve sözleşme taslağının aynen onaylanmasına oybirliğiyle karar verilmiştir.

F- KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması için gerekli özeni göstermiştir. Kurumsal Yönetim Tebliğinde uygulanması zorunlu tutulan ilkelerin tamamı Şirketimiz tarafından uygulanmıştır. Uygulanması zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkelerinin büyük bölümüne uyulmuş olup, uyulamayanlar ise ilgili bölümde açıklanmıştır. Kurumsal Yönetim komitesi çalışmalarına devam etmektedir.

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

G- DÖNEM İÇİNDE ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE NEDENLERİ

Dönem içinde Esas Sözleşmede yapılan değişiklik bulunmamaktadır.

H- FAALİYETLERİMİZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

2013 yılı inşaat sektörü açısından hareketli bir yıl olmuş, gerek yapı inşa izinlerinde gerekse yapı kullanma izinlerinde önemli artış gerçekleşmiştir. 2012 yılının son çeyreğinde KDV oranlarına ilişkin olarak yapılan düzenleme ve uygun kredi faizlerinin de etkisiyle, 2013 yılında konut satışları beklentilerin üzerine çıkmıştır. Ancak satışlardaki artışa rağmen 2013 yılında da arz fazlası devam etmiş, son yıllarda birikmiş olan konut stokları henüz eritilememiştir.

Büyükçekmece' deki Alkent İstanbul 2000 projesinin en prestijli bölümünü oluşturan Göl Malikanelerinin büyük bölümü satılmıştır. Göl Malikaneleri projesi sosyal tesisleri, çevre peyzaj düzenlemeleri, tek parsel oluşu nedeniyle özel güvenliği olan yüksek prestijli bir yaşam merkezi olmuştur. Projede mevcut az sayıda malikanenin satışına devam edilmektedir. Ayrıca Maslak' taki arsamızda proje geliştirme çalışmalarımız devam etmektedir.

Kira geliri elde etmek amacıyla önceki yıllarda portföyümüze kattığımız yüksek prestijli gayrimenkuller ise 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, Büyükçekmece Alkent İstanbul 2000 çarşısında 784 m² kullanım alanına sahip 10 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, Ankara Çankaya' da bulunan 6 katlı 1.943 m² kullanım alanlı Alarko İş Merkezi.

Güçlü özkaynak ve likidite yapısı sayesinde, yeni projeler için ayırmış olduğu kaynakları para ve sermaye piyasalarında değerlendiren şirketimiz 2014 yılında da finansal getiri elde etmeye devam edecektir.

I- PERSONELE İLİŞKİN BİLGİLER

01.01.2014 - 31.03.2014 dönemi arasında şirketimizin ortalama çalışan personel sayısı 7' dir.

Şirketimizin 31.03.2014 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı yükümlülüğü 166.018 TL olup tamamı için karşılık ayrılmıştır.

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

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

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

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

J- DÖNEM İÇİNDE YAPILAN BAĞIŞLAR HAKKINDA BİLGİLER

01.01.2014 - 31.03.2014 dönemi içerisinde vakıf ve derneklere bağış yapılmamıştır.

K- DÖNEM İÇİNDE ŞİRKET ALEYHİNE AÇILAN DAVALAR HAKKINDA BİLGİLER

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla şirketimiz aleyhine açılan dava bulunmamaktadır.

L- PROJELERE İLİŞKİN MEVCUT DURUM

Şirketimiz, Alkent İstanbul 2000 projesinde sosyal tesisleri, özel güvenliği ve çevre düzenlemeleri ile birlikte en prestijli bölümünü oluşturan Göl Malikanelerinde yaşam devam etmektedir. Bu projemizde az sayıda kalan konutların satışına 2014 yılında devam edilmektedir.

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

M- SON ÜÇ AYLIK DÖNEME İLİŞKİN MALİ GÖSTERGELER

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla düzenlenen finansal tablolara göre, mali göstergeler aşağıdaki gibidir.

Mali Göstergeler	31 Mart 2014
Net Satış Hasılatı	2.238.105 TL
Net Dönem Karı	5.024.350 TL
Cari Oran	31,18
Likitide Oranı	28,17
Borç Özkaynak Oranı	% 1,86
Aktif Toplamı	394.471.961 TL

31 Mart 2014 faaliyet dönemi ile ilgili temel rasyolar incelendiğinde Şirketimizin net çalışma sermayesinin yeterli olduğu, Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklarının tamamını nakit veya kısa sürede nakde dönüştürülmesi mümkün olan iktisadi kıymetlerle ödeyebileceği ve işletme faaliyetlerinin öz kaynaklarla finanse edildiği görülmektedir. Şirketin ödenmiş sermayesi 10.650.794 TL olup, borçlarını karşılayabilecek durumdadır. Şirketin finansal yapısı faaliyetlerin devamı açısından yeterli olup bu konuda alınması düşünülen önlem bulunmamaktadır.

31.03.2014 tarihi itibarıyla 1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden pay sayısı 10.650.794 olup pay başına aktif değer 37 TL' dir.

Portföyümüzde yer alan varlıklara ilişkin özet bilgiler aşağıdaki gibidir :

i – Gayrimenkuller

Gayrimenkuller, Gayrimenkul Projeleri, Gayrimenkule Dayalı Haklar		Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	
			KDV Hariç	KDV Dahil
- Büyükçekmece Eskice Köyü' nde bulunan villalar	Büyükçekmece Eskice Köyü 106 ada, 18 parselde bulunan 63 adet villa projesinden kalan 13 adet villa.	31.12.2013	18.550.000	21.889.000
- Büyükçekmece Eskice Köyü Arsası	Büyükçekmece / İstanbul, 3 adet parsel, 622.651,10 m ² .	31.12. 2013	43.753.000	51.628.540
- Maslak Arsası	Sarıyer / İstanbul, 2 adet parsel, Maslak'ta, Şişli-İstinye Büyükdere Asfaltı üzerinde 18.961,90 m ² .	31.12.2013	39.821.000	46.988.780
- İstanbul Şişhane İş Merkezi	Beyoğlu / İstanbul, brüt 730 m ² , 3 kat/büro, 1 kat/giriş-mağaza, asansörlü, jeneratörlü, klimalı ve yerden ısıtmalı.	31.12.2013	2.400.000	2.832.000
- İstanbul Karaköy İş Merkezi	Karaköy / İstanbul, brüt 1.730 m ² , tek blok halinde, asansörlü, fuel-oil ısıtmalı, ½ 'si 1997 yılında, ½ 'si 1999 yılında satın alınmıştır.	31.12.2013	2.600.000	3.068.000

- Ankara Çankaya İş Merkezi	Çankaya / Ankara, brüt 1.887 m ² , tek blok halinde, 6 kat, asansörlü, chiller havalandırma, doğalgaz ısıtmalı.	31.12.2013	3.206.000	3.783.080
- Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü	Fethiye / Muğla, 10.128,09 m ² , Kaya Köyü, Kalemya Koyu 'nda bulunan 1. Sınıf Tatil Köyü içinde 3 no.lu parsel.	31.12.2013	13.267.798	15.656.002
- Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü (kullanım hakkı)	Fethiye / Muğla, 2 adet parsel, 84.762 m ² , Kaya Köyü, Kalemya Koyu 'nda bulunan 1 no.lu parsel için Üst Hakkı.	31.12.2013	77.038.202	90.905.078
- Eyüp - Topçular Kargir Fabrika ve Arsası	Eyüp / İstanbul, 15.675 m ² , Topçular Mahallesinde konumlu, 8 kapı nolu ve 247 Ada, 56 nolu parselde konumlu tesis.	31.12.2013	30.446.000	35.926.280
- Etiler Alkent Sitesi 'nde 39 adet Dükkan	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Etiler Alkent Sitesi bünyesinde yer alan alışveriş merkezinde konumlu 39 adet dükkan.	31.12.2013	9.557.000	11.277.260
- 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.	26.12.2013	5.650.000	6.667.000
TOPLAM			246.289.000	290.621.020

ii – Para ve Sermaye Piyasası Araçları

Cinsi	Tutarı (TL)	Oranı (%)
Tahvil ve Bonolar	142.460.890	76,29
Vadeli Döviz Tevdiat	35.881.489	19,21
Hisse Senedi	2.791.738	1,50
Yatırım Fonları	3.385.105	1,81
Vadeli TL Mevduat	2.125.648	1,14
Vadesiz TL Mevduat	96.878	0,05
Vadesiz Döviz Tevdiat	9.305	0,00
TOPLAM	186.751.053	100

iii – İştirakler

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

PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARDAN KIRAYA VERİLENLER HAKKINDA BİLGİLER

Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Sigorta Değeri (TL)	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri (TL)	Aylık Kira Bedeli (TL)	Kiracı	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi
- İstanbul Şişhane İş Merkezi	800.000	31.12.13	8.250	-	31.03.2014 tarihi itibarıyla kirada değildir.	-	-
			6.750	6.250	4C Tüketim Malzemeleri İth.ihr.ltd.Şti.	01.05.13	1 Yıl
			3.869	3.740	Çırakoğlu Mimarlık Tas. ve Dnş. Ltd.Şti.	01.10.13	1 yıl
			2.393	3.000	Evo Bilgi Teknolojileri San. Tic. Ltd.Şti.	01.03.14	1 yıl
- İstanbul Karaköy İş Merkezi	1.750.000	31.12.13	2.393	2.590	Kırcı Jenaratör Satış ve Servis Hizmetleri A.Ş.	01.03.14	1 yıl
			2.393	2.160	Züccaciyeciler Derneği İktisadi İşletmesi	01.11.13	1 yıl
			920	1.190	Benim Ev ve Mutfak Eşyaları San. Tic.A.Ş.	01.11.09	5 yıl
			9.484	-	31.03.2014 tarihi itibarıyla kirada değildir.	-	-
- Ankara Çankaya İş Merkezi	1.970.000	31.12.13	21.373	33.747	Alarko Carrier Sanayi ve Ticaret A.Ş. - Ankara Şb.	01.02.14	1 yıl
- Eyüp - Topçular Fabrika	2.200.000	31.12.13	48.279	53.182	Karyer Isı San. ve Tic. Ltd. Şti.	01.01.14	1 yıl
- Büyükçekmece Alkent 2000 10 Ad. Dükkan	1.035.136	31.12.13	30.833	35.004			
1	756.417	26.12.13	22.531	27.269	Migros Ticaret A.Ş.	01.01.14	1 yıl
2	69.538	26.12.13	2.071	1.100	Banu Eraslan	01.01.14	1 yıl
3	45.457	26.12.13	1.354	1.000	Banu Eraslan	01.01.14	1 yıl
4	24.107	26.12.13	718	940	Yavuz Önder	01.01.14	1 yıl
5	23.553	26.12.13	702	1.300	Beyin Gücü İnsan Kay.Danış. ve Gıda Ltd.Şti	01.01.14	1 yıl
6	22.986	26.12.13	685	1.070	Mürsel Küçük	01.01.14	1 yıl
7	22.986	26.12.13	685	581	Mosino Kuaförlük Hizmetleri ve Tic. Ltd. Şti.	01.01.14	1 yıl
8	22.986	26.12.13	685	581	Mosino Kuaförlük Hizmetleri ve Tic. Ltd. Şti.	01.01.14	1 yıl
9	23.553	26.12.13	701	581	Mosino Kuaförlük Hizmetleri ve Tic. Ltd. Şti.	01.01.14	1 yıl
10	23.553	26.12.13	701	582	Mosino Kuaförlük Hizmetleri ve Tic. Ltd. Şti.	01.01.14	1 yıl

- Etiler Alkent Çarşı 39 Adet Dükkan		8.453.000	31.12.13	75.261	129.314				
1	F1-01	543.175	31.12.13	4.191	8.111	Migros Ticaret A.Ş.	01.02.10	10 yıl	
2	F1-02	1.164.234	31.12.13	5.542	17.385	Migros Ticaret A.Ş.	01.02.10	10 yıl	
3	F1-03	323.852	31.12.13	3.640	4.837	Migros Ticaret A.Ş.	01.02.10	10 yıl	
4	F2-01	110.684	31.12.13	1.423	1.640	Çiçek Sepeti-Cem Kutsal	01.01.14	1 yıl	
5	F2-02	248.014	31.12.13	1.489	2.500	Alkent Kuru Temizleme San.İç ve Dış Tic.Ltd.Şti	01.12.13	1 yıl	
6	F2-03	182.422	31.12.13	1.489	2.700	Terapist Veteriner Tıp Merkezi Ltd.Şti	01.09.13	1 yıl	
7	F2-04	182.422	31.12.13	1.737	2.013	Doruk Unlu Mamuller Sanayi ve Perakende Hizmetleri A.Ş.	01.10.11	5 yıl	
8	F2-05	182.422	31.12.13	1.814	2.013	Doruk Unlu Mamuller Sanayi ve Perakende Hizmetleri A.Ş.	01.10.11	5 yıl	
9	F2-06	182.422	31.12.13	1.737	5.772	Aycin Eczanesi	01.06.13	1 yıl	
10	F2-07	69.692	31.12.13	587	2.390	Deniz 35 Gıda Pazarlama Tic.Ltd.Şti.	01.08.13	1 yıl	
	F2-07	137.329	31.12.13	1.150	2.242	İSS Tesis Yönetim Hizmet A.Ş.	01.05.13	1 yıl	
11	F2-08	143.480	31.12.13	1.163	2.343	İSS Tesis Yönetim Hizmet A.Ş.	01.05.13	1 yıl	
	F2-08	65.591	31.12.13	536	2.250	Deniz 35 Gıda Pazarlama Tic.Ltd.Şti.	01.08.13	1 yıl	
12	F2-11	137.329	31.12.13	1.553	2.250	Plaza Yapı Malzemeleri İthalat ve Tic. A.Ş	01.08.13	1 yıl	
13	F2-12	278.759	31.12.13	1.553	2.250	Plaza Yapı Malzemeleri İthalat ve Tic. A.Ş	01.08.13	1 yıl	
14	F2-13	69.692	31.12.13	1.553	1.870	Esra Karataş	01.12.13	1 yıl	
15	F2-14	137.329	31.12.13	1.588	1.850	Erhan Yılmaz	01.03.14	1 yıl	
16	F2-15	69.692	31.12.13	737	850	Çiçek Sepeti – Cem Kutsal	01.01.14	1 yıl	

	F2-15	69.692	31.12.13	752	2.050	Fırat Cemaligil	01.02.14	1 yıl
17	F2-16	334.103	31.12.13	1.489	1.710	Çiçek Sepeti – Cem Kutsal	01.01.14	1 yıl
18	F3-01	34.846	31.12.13	525	2.400	Tülin Özdemir	01.03.14	1 yıl
	F3-01	69.692	31.12.13	1.067	1.563	Tülin Özdemir	01.07.13	1 yıl
	F3-01	34.846	31.12.13	525	1.500	Mika Ev Tekstili San. Ve Tic A.Ş.	01.05.13	1 yıl
	F3-01	69.692	31.12.13	1.059	528	Berrin – Bünyamin Özgültekin	01.10.13	1 yıl
19	F3-02	139.379	31.12.13	1.588	2.100	Emor Emlak Org. Kırtasiye Tic. Ltd. Şti.	01.03.14	1 yıl
20	F3-03	139.379	31.12.13	1.489	1.100	Emor Emlak Org. Kırtasiye Tic. Ltd. Şti.	01.03.14	1 yıl
21	F3-04	139.379	31.12.13	1.489	1.998	E-Lab Sağlık Hizmetleri A.Ş.	01.07.13	1 yıl
22	F3-05	139.379	31.12.13	1.489	1.998	E-Lab Sağlık Hizmetleri A.Ş.	01.07.13	1 yıl
23	F3-06	278.759	31.12.13	2.978	5.471	Akbank A.Ş.	01.04.09	5 yıl
24	F3-07	69.692	31.12.13	2.234	3.380	Gülay Egemen	01.11.13	1 yıl
	F3-07	209.071	31.12.13	745	1.000	Gülay Egemen	01.07.13	1 yıl
25	F3-08	114.785	31.12.13	1.489	1.160	STR Film Yapımcılığı Eğitim Turizm Ltd.Şti.	01.11.13	1 yıl
26	F3-09	139.379	31.12.13	1.489	2.142	STR Film Yapımcılığı Eğitim Turizm Ltd.Şti.	01.03.14	1 yıl
27	F3-10	114.785	31.12.13	1.489	1.758	STR Film Yapımcılığı Eğitim Turizm Ltd.Şti.	01.03.14	1 yıl
28	F3-11	139.379	31.12.13	1.588	2.020	Duru Otomotiv Turizm Tic.Ltd.Şti.	01.04.13	1 yıl
29	F3-12	139.379	31.12.13	1.271	1.056	Berrin – Bünyamin Özgültekin	01.10.13	1 yıl
	F3-12	139.379	31.12.13	1.271	1.056	Berrin – Bünyamin Özgültekin	01.10.13	1 yıl

	F3-12	69.692	31.12.13	635	1.615	Santeks Saner Tekst. Tic. Ltd. Şti.	01.03.14	1 yıl
30	F4-01	71.738	31.12.13	724	1.154	Gülay Egemen	01.08.13	1 yıl
	F4-01A	69.692	31.12.13	699	1.300	Osman Gül	01.10.13	1 yıl
31	F4-02	69.692	31.12.13	731	1.500	Milano Şarapçılık San. Tic. Ltd. Şti.	01.11.13	1 yıl
	F4-02A	71.738	31.12.13	758	800	Tatlı Rüyalar Gıda ve Dnş. San. Tic. Ltd.Şti.	01.04.13	1 yıl
32	F4-03	141.430	31.12.13	1.688	1.865	Bambino Oyuncak San. Tic. Ltd. Şti.	01.11.13	1 yıl
33	F4-04	69.692	31.12.13	1.588	1.500	Mino Gıda Tic. ve San. Ltd. Şti.	01.11.13	1 yıl
34	F4-05	69.692	31.12.13	1.588	1.833	Candostlar Kuaför Güz.Salon.İşl.Ltd.Şti.	01.06.13	1 yıl
35	F4-06	137.329	31.12.13	1.624	3.610	Candostlar Kuaför Güz.Salon.İşl.Ltd.Şti.	01.06.13	1 yıl
36	F4-07	143.480	31.12.13	1.421	1.650	Akip Gıda San.Tic. A.Ş.	01.11.13	1 yıl
37	F4-08	282.865	31.12.13	1.390	3.300	Akip Gıda San.Tic. A.Ş.	01.11.13	1 yıl
38	F4-09	147.581	31.12.13	620	3.881	Candostlar Kuaför Güz.Sal.İşl.Ltd.Şti.	01.06.13	1 yıl
	F4-09	184.472	31.12.13	770	2.050	Tatlı Rüyalar Gıda ve Dnş. San. Tic. Ltd.Şti.	01.04.13	1 yıl
39	F4-10	180.372	31.12.13	1.517	2.000	Tatlı Rüyalar Gıda ve Dnş. San. Tic. Ltd.Şti.	01.04.13	1 yıl
- Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü (*)		64.605.261	31.12.13	9.430.000	5.904.478	Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.		
					5.829.478	Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	21.04.04	Süresiz
					75.000	Kafkas Kuyumculuk – Mehmet Fuat KIRGIZ	08.04.14	1 Sezon

Dipnot:

(*) Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü ana işletmecisi Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ő. dir. İŞletme sözleŐmesine göre yıllık kira geliri asgari 2.582.000 ABD Dolarıdır. Bu bedelin içinde Tatil K y n ndeki 2 adet d kkannın kirası da dahildir. İŞletme sözleŐmesine göre, söz konusu d kkannların kira gelirleri işletmeci Şirkete aittir. Kiralama işlemi Şirketimiz tarafından yapılmakta ve bu d kkannlardan elde edilen kira geliri 2.582.000 ABD Doları ana kira bedelinden düŐülmektedir. Ekspertiz raporu bu d kkannlar dahil tesisin tamamı için alınmaktadır. Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü, ABD Doları karşılığı TL olarak kiraya verilmiştir. Kurdaki deĐiŐime göre kira tutarının TL değeri deĐiŐmektedir. 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 iŐletmecinin yıllık brüt faaliyet karı 3.500.000 ABD Dolarını aŐarsa aŐan kısmının % 50 si yıllık kira bedeline ilave edilir.

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

FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 Mart 2014 tarihinde sona eren üç aylık ara
döneme ait Özet Finansal Tablolar**

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihlerindeki
Özet Finansal Durum Tabloları
(TL)

	<u>Dipnot</u>	<u>31 Mart 2014</u>	<u>31 Aralık 2013</u>
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		207.580.303	201.823.015
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	41.498.425	39.137.063
Finansal Yatırımlar	4	142.460.890	129.292.842
Ticari Alacaklar		2.857.992	13.242.385
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5	2.734.265	13.154.122
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	123.727	88.263
Stoklar	6	19.798.264	19.798.264
Peşin Ödenmiş Giderler		749.980	188.924
Diğer Dönen Varlıklar		214.752	163.537
Duran Varlıklar		186.891.658	186.937.695
Diğer Alacaklar		45.984	60.951
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		45.984	60.951
Finansal Yatırımlar	4	2.793.077	2.835.652
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	183.986.000	183.986.000
Maddi Duran Varlıklar (net)		66.377	54.861
Maddi Olmayan Duran Varlıklar (net)		220	231
-Şerefiye		-	-
-Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		220	231
TOPLAM VARLIKLAR		<u>394.471.961</u>	<u>388.760.710</u>

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihlerindeki
Özet Finansal Durum Tabloları
(TL)

	Dipnot	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		6.657.263	1.671.142
Ticari Borçlar		1.122.671	1.157.290
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5	7.673	52.936
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	1.114.998	1.104.354
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		57.515	58.305
Diğer Borçlar		21.240	7.574
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		21.240	7.574
Ertelenmiş Gelirler		-	16.413
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		5.455.837	431.560
Uzun Vadeli Yükümlülükler		540.151	532.419
Diğer Borçlar		302.058	316.748
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		-	-
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		302.058	316.748
Uzun Vadeli Karşılıklar		238.093	215.671
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		166.018	152.677
-Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	8	72.075	62.994
ÖZKAYNAKLAR		387.274.547	386.557.149
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	1,9	10.650.794	10.650.794
Sermaye Düzeltme Farkları	9	54.712.578	54.712.578
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(19.558)	(15.498)
-Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları		(19.558)	(15.498)
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		1.530.283	1.572.856
-Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma			
Kazanç/Kayıp	9	1.530.283	1.572.856
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	9	3.137.812	2.765.034
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	9	312.238.288	232.486.346
Net Dönem Kar/Zararı	13	5.024.350	84.385.039
TOPLAM KAYNAKLAR		394.471.961	388.760.710

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 ve 31 Mart 2013 tarihlerinde
sona eren üç aylık ara dönemlere ait
Özet Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları
(TL)

	Dipnot	1 Ocak 2014 31 Mart 2014	1 Ocak 2013 31 Mart 2013
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Satış Gelirleri	10	2.238.105	1.802.074
Satışların Maliyeti (-)	10	-	-
BRÜT KAR / (ZARAR)		2.238.105	1.802.074
Genel Yönetim Giderleri (-)		(1.024.912)	(854.958)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	11	8.198.522	4.491.275
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	12	(4.387.411)	(2.402.054)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		5.024.304	3.036.337
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		46	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KAR/(ZARARI)		5.024.350	3.036.337
Finansman Giderleri (-)		-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		5.024.350	3.036.337
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)			
- Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
		-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)	13	5.024.350	3.036.337
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Aktüeryal (kayıp)/kazanç fonu		(4.060)	(1.666)
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar			
Finansal yatırımlar			
değer artış fonundaki değişim		(42.573)	364.933
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(46.633)	363.267
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		4.977.717	3.399.604
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
HİSSE BAŞINA KAZANÇ / (ZARAR)	13	0,4717	0,2851

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 ve 31 Mart 2013 tarihlerinde
sona eren üç aylık ara dönemlere ait
Özet Özkaynak Değişim Tabloları
(TL)

<u>Dipnot</u>	<u>Ödenmiş Sermaye</u>	<u>Sermaye Düzeltme Farkları</u>	<u>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları</u>	<u>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç/Kayıpları</u>	<u>Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler</u>	<u>Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)</u>	<u>Net Dönem Karı/(Zararı)</u>	<u>Toplam</u>
1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla bakiye (Dönem Başı)	10.650.794	54.712.578	-	1.852.639	2.587.834	220.699.909	14.268.178	304.771.932
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler	-	-	(17.493)	-	-	-	-	(17.493)
1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla düzeltilmiş bakiye	10.650.794	54.712.578	(17.493)	1.852.639	2.587.834	220.699.909	14.268.178	304.754.439
Transferler	-	-	-	-	-	11.786.437	(11.786.437)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(1.666)	364.933	177.200	-	2.859.137	3.399.604
Temettüler	-	-	-	-	-	-	(2.304.541)	(2.304.541)
31 Mart 2013 tarihi itibarıyla bakiye (Dönem Sonu)	10.650.794	54.712.578	(19.159)	2.217.572	2.765.034	232.486.346	3.036.337	305.849.502
1 Ocak 2014 tarihi itibarıyla bakiye (Dönem Başı)	10.650.794	54.712.578	(15.498)	1.572.856	2.765.034	232.486.346	84.385.039	386.557.149
Transferler	-	-	-	-	372.778	79.751.942	(80.124.720)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(4.060)	(42.573)	-	-	5.024.350	4.977.717
Temettüler	-	-	-	-	-	-	(4.260.319)	(4.260.319)
31 Mart 2014 tarihi itibarıyla bakiye (Dönem Sonu)	10.650.794	54.712.578	(19.558)	1.530.283	3.137.812	312.238.288	5.024.350	387.274.547

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 ve 31 Mart 2013 tarihlerinde
sona eren üç aylık ara dönemlere ait
Özet Nakit Akış Tabloları
(TL)

	Dipnot	31 Mart 2014	31 Mart 2013
A. ESAS FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		6.635.056	9.962.243
Dönem Karı/Zararı		5.024.350	3.036.337
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		(13.143.195)	(1.860.029)
- Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		1.871	5.482
- Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		18.362	11.983
- Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler	4	(13.168.048)	(1.884.186)
- Kar/Zarar mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler	11,12	4.620	6.692
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		14.753.901	8.785.935
- Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	-	-
- Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	5	10.380.683	7.686.247
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		14.967	326
- Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	5	(35.530)	(1.209.748)
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(1.024)	(10.707)
- İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		4.394.805	2.319.817
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(13.375)	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları, net (-)		(13.375)	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul alımları (-)	7	-	-
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(4.260.319)	(2.304.541)
Ödenen Temettüleri		(4.260.319)	(2.304.541)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		2.361.362	7.657.702
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	39.137.063	22.430.420
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	41.498.425	30.088.122

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

1. Organizasyon ve Faaliyet Konusu

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

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

Şirket'in 31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	31 Mart 2014		31 Aralık 2013	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Alarko Holding A.Ş.	16,42	1.748.258	16,42	1.748.258
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.	34,78	3.704.641	34,78	3.704.641
Halka Arz	48,77	5.194.442	48,77	5.194.442
Diğer (*)	0,03	3.453	0,03	3.453
Toplam	100,00	10.650.794	100,00	10.650.794

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

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 54.712.578 TL tutarındadır (Dipnot 9 (b)).

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

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

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Şirket'in yıl içinde çalışan personelinin ortalama sayısı sırasıyla 7 ve 7'dir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

i. Sunuma İlişkin Temel Esaslar:

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

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

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

İşletmeler, ara dönem özet finansal tablolarını UMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" ("UMS 34") standardına uygun olarak tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket bu çerçevede, 31 Mart 2014 tarihinde sona eren ara hesap döneminde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir. Söz konusu özet finansal tablolarını TMS 34'e uygun olarak hazırlamıştır.

Şirket'in ara dönem özet finansal tabloları yıl sonu finansal tabloların içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir, ve bu sebeple Şirket'in 31 Aralık 2013 tarihli finansal tabloları ile beraber okunmalıdır.

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

Şirket'in 31 Mart 2014 tarihli finansal tabloları 29 Nisan 2014 tarihinde Şirket Yönetimi tarafından Yönetim Kurulu'na sunulmak üzere onaylanmıştır.

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

ii. Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi :

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

iii. Düzeltmeler :

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

- Şüpheli alacaklara karşılık ayrılması
- Alıcılar için reeskont hesaplanması
- Sabit kıymet amortismanının faydalı ömürlerine göre düzeltilmesi
- TMS 19'a göre kıdem tazminatı düzeltilmesi
- Borsada işlem gören finansal varlıkların borsa rayici ile değerlendirilmesi
- Kullanılmayan izin karşılığı ayrılması
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmesi

iv. Netleştirme:

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

v. Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar:

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

TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, kıdem tazminatı karşılıklarına ilişkin aktüeryal kayıp/kazanç diğer kapsamlı gelir altında gösterilmesi gerekmektedir.

İlgili standardın yeniden düzenlenmesi sebebiyle muhasebe politikasındaki söz konusu değişiklik, standardın belirlediği şekilde geçmişe dönük uygulanmış ve bu doğrultuda önceki dönemlerde gelir tablosunda yer alan aktüeryal kayıp/kazanç tutarları, diğer kapsamlı gelire sınıflanarak, finansal tablolar ve dipnotlar yeniden düzenlenmiştir.

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

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihlerindeki finansal durum tabloları ve finansal durum tablolarına ilişkin dipnotlar ile 31 Mart 2014 ve 31 Mart 2013 tarihlerinde sona eren üç aylık ara dönemlere ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir, nakit akış ve özkaynak değişim tabloları ve ilgili dipnotlar karşılaştırmalı olarak sunulmuştur. Cari dönem finansal tablolarının sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılmıştır.

TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, kıdem tazminatı karşılıklarına ilişkin aktüeryal kayıp/kazanç diğer kapsamlı gelir altında gösterilmesi gerekmektedir.

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2014 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

1 Ocak 2014 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar aşağıdaki gibidir:

TMS 32 Finansal Araçlar: Sunum - Finansal Varlık ve Borçların Netleştirilmesi (Değişiklik)

Değişiklik “muhasebeleştirilen tutarları netleştirme konusunda mevcut yasal bir hakkının bulunması” ifadesinin anlamına açıklık getirmekte ve TMS 32 netleştirme prensibinin eş zamanlı olarak gerçekleşmeyen ve brüt ödeme yapılan hesaplaşma (takas büroları gibi) sistemlerindeki uygulama alanına açıklık getirmektedir. Değişiklikler 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

UMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü - Finansal olmayan varlıklar için geri kazanılabilir değer açıklamaları (Değişiklik)

UMSK, UFRS 13 ‘Gerçeğe uygun değer ölçümleri’ne getirilen değişiklikten sonra UMS 36 Varlıklarda değer düşüklüğü standardındaki değer düşüklüğüne uğramış varlıkların geri kazanılabilir değerlerine ilişkin bazı açıklama hükümlerini değiştirmiştir. Değişiklik, değer düşüklüğüne uğramış varlıkların (ya da bir varlık grubunun) gerçeğe uygun değerinden elden çıkarma maliyetleri düşülmüş geri kazanılabilir tutarının ölçümü ile ilgili ek açıklama hükümleri getirmiştir. Bu değişiklik, 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. İşletme UFRS 13’ü uygulamışsa erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme - Türev ürünlerin devri ve riskten korunma muhasebesinin devamlılığı (Değişiklik)

UMSK, Haziran 2013’de UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardına getirilen değişiklikleri yayınlamıştır. Bu değişiklik, finansal riskten korunma aracının kanunen ya da düzenlemeler sonucunda merkezi bir karşı tarafa devredilmesi durumunda riskten korunma muhasebesinin durdurulmasını zorunlu kılan hükme dair bir istisna getirmektedir. Bu değişiklik, 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

UFRYK Yorum 21 Zorunlu Vergiler

Bu yorum, zorunlu vergiye ilişkin yükümlülüğün işletme tarafından, ödemeyi ortaya çıkaran eylemin ilgili yasalar çerçevesinde gerçekleştiği anda kaydedilmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. Aynı zamanda bu yorum, zorunlu verginin sadece ilgili yasalar çerçevesinde ödemeyi ortaya çıkaran eylemin bir dönem içerisinde kademeli olarak gerçekleşmesi halinde kademeli olarak tahakkuk edebileceğine açıklık getirmektedir. Asgari bir eşik aşılması halinde ortaya çıkan bir zorunlu verginin, asgari eşik aşılmadan yükümlülük olarak kayıtlara alınamayacaktır. Bu yorum 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yorumun geçmişe dönük olarak uygulanması zorunludur. Söz konusu yorum Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

Uygulama Rehberi (TFRS 10, TFRS 11 ve TFRS 12 değişikliği)

Değişiklikler geriye dönük düzeltme yapma gerekliliğini ortadan kaldırmak amacıyla sadece uygulama rehberinde yapılmıştır. İlk uygulama tarihi “TFRS 10’un ilk defa uygulandığı yıllık hesap döneminin başlangıcı” olarak tanımlanmıştır. Kontrolün olup olmadığı değerlendirmesi karşılaştırmalı sunulan dönemin başı yerine ilk uygulama tarihinde yapılacaktır. Eğer TFRS 10’a göre kontrol değerlendirmesi TMS 27/TMSYK 12’ye göre yapılandan farklı ise geriye dönük düzeltme etkileri saptanmalıdır. Ancak, kontrol değerlendirmesi aynı ise geriye dönük düzeltme gerekmez. Eğer birden fazla karşılaştırmalı dönem sunuluyorsa, sadece bir dönemin geriye dönük düzeltilmesine izin verilmiştir. KGK, aynı sebeplerle TFRS 11 ve TFRS 12 uygulama rehberlerinde de değişiklik yapmış ve geçiş hükümlerini kolaylaştırmıştır. Değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

TFRS 9 Finansal Araçlar - Sınıflandırma ve Açıklama

Aralık 2011 de yapılan değişiklikle yeni standart, 1 Ocak 2015 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. TFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk safhası finansal varlıkların ve yükümlülüklerin ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 9’a yapılan değişiklikler esas olarak finansal varlıkların sınıflama ve ölçümünü ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılan finansal yükümlülüklerin ölçümünü etkileyecektir ve bu tür finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinin kredi riskine ilişkin olan kısmının diğer kapsamlı gelir tablosunda sunumunu gerektirmektedir. Standardın erken uygulanmasına izin verilmektedir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

viii. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti ve Değerlendirme Yöntemleri

(a) Vergiler:

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

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

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

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

Vergi Usul Kanunu’nun 5024 sayılı Kanunla değiştirilen mükerrer 298 inci maddesi uyarınca, bilanço esasına göre defter tutan mükellefler, ÜFE ’deki artışın, Mart 2005 tarihi itibarıyla son 36 ayda %100 den ve son 12 ayda %10 dan düşük olması nedeniyle 2004’te başlayan enflasyon düzeltme uygulaması sona ermiştir. 2014 ve 2013 hesap dönemlerinde ÜFE ’de %100 ve %10 şartları birlikte gerçekleşmediği için enflasyon düzeltmesi uygulaması yapılmamıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) statüsünü kazanmış olan şirketlerin kazançları 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesinin 1’inci fıkrasının d/4 numaralı bendine göre Kurumlar Vergisi’nden ve kurum geçici vergisinden müstesnadır. Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 15. maddesinin 3’üncü fıkrasına göre ise bu ortaklıkların istisna uygulanan kazançları üzerinden yapılması gereken Kurumlar Vergisi stopajının oranı halihazırda 2009/14594 (2008 yılı için 2003 / 6577) sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince sıfırdır. Bu nedenle Şirket’te 31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 hesap dönemlerine ilişkin vergi hesaplaması yapılmamıştır.

(b) Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü:

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

3. Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir (TL):

	<u>31 Mart 2014</u>	<u>31 Aralık 2013</u>
Bankalar	38.113.320	36.933.182
- vadesiz TL mevduat	96.878	111.092
- vadesiz döviz mevduat	9.305	8
- vadeli TL mevduat	2.125.648	2.080.729
- vadeli döviz mevduat *	35.881.489	34.741.353
Çekler	-	-
B Tipi Likit Fon	<u>3.385.105</u>	<u>2.203.881</u>
Toplam	<u>41.498.425</u>	<u>39.137.063</u>

* 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli ABD Doları mevduatların faiz oranı %2,70- %2,80 arasında değişmekte olup tahakkuk eden faiz tutarı 27.644 TL, vadeli Avro mevduatların faiz oranı %2,75 olup tahakkuk eden faiz tutarı 31.926 ve vadeli TL mevduatların faiz oranı %12,10 olup tahakkuk eden faiz tutarı 13.304 TL'dir (31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli ABD Doları mevduatların faiz oranı %3,00- %3,15 arasında değişmekte olup tahakkuk eden faiz tutarı 8.453 TL, vadeli Avro mevduatların faiz oranı %2,80- %2,90 arasında değişmekte olup tahakkuk eden faiz tutarı 32.263 ve vadeli TL mevduatların faiz oranı %8,95 olup tahakkuk eden faiz tutarı 17.204 TL'dir).

Şirket'in 31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır.

4. Finansal Yatırımlar

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Vadesine Kadar Elde Tutulan Finansal Varlıklar;

	<u>31 Mart 2014</u>			<u>31 Aralık 2013</u>		
	<u>Defter Değeri (TL)</u>	<u>Faiz Oranı</u>	<u>Vade Tarihi</u>	<u>Defter Değeri (TL)</u>	<u>Faiz Oranı</u>	<u>Vade Tarihi</u>
ABD Doları	127.171.318	3,63 %	15.03.2015	129.292.842	%4,75	15.01.2014
ABD Doları	10.518.207	3,63 %	15.03.2015			
ABD Doları	4.771.365	3,63 %	15.03.2015			
Toplam	<u>142.460.890</u>			<u>129.292.842</u>		

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

4. Finansal Yatırımlar (devam)

Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar;

	31 Mart 2014		31 Aralık 2013	
	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.*	-	1.196	-	1.196
Alarko Konut Projeleri Geliştirme A.Ş.* **	-	143	-	143
Alarko Holding A.Ş.*	-	2.791.738	-	2.834.313
TOPLAM	-	2.793.077	-	2.835.652

* İştirak oranı %1'in altındadır.

** 14.03.2014 tarihinde Alarko Deyaar Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin şirket ünvanı Alarko Konut Projeleri Geliştirme A.Ş. olarak değişmiştir.

Alarko Holding A.Ş.'deki iştirak tutarı, 31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerine yaklaştığı öngörülen Borsa İstanbul'da bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış fiyatı ile değerlendirilmiştir. Şirket, gerçeğe uygun değer değerlemesinden kaynaklanan artış ya da azalışları finansal tablolarında Özkaynak hesabı altında yer alan "Kar ve Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlemeden kaynaklanan 1.572.856 TL değer artışı ve 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla oluşan 42.573 TL değer azalışı sonucunda 1.530.283 TL "Kar ve Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" hesabına Değer Artışı olarak kaydedilmiştir (Dipnot 9 (c)).

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

5. Ticari Alacak ve Borçlar

Ticari alacaklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Ticari alacaklar, net	123.727	82.783
Alacak senetleri	-	5.480
Şüpheli ticari alacaklar	144.127	166.359
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı(-)	(144.127)	(166.359)
Toplam	123.727	88.263
İlişkili taraflardan alacaklar, net (Dipnot 14 (a))	<u>2.734.265</u>	<u>13.154.122</u>
Genel Toplam	<u>2.857.992</u>	<u>13.242.385</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

5. Ticari Alacak ve Borçlar (devam)

Şüpheli ticari alacak karşılığının 31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Mart 2014</u>	<u>31 Aralık 2013</u>
Dönem başı şüpheli ticari alacaklar karşılığı	166.359	189.553
Dönem içinde ayrılan karşılık	8.113	32.314
Konusu kalmayan karşılıklar	(30.345)	(55.508)
Dönem sonu şüpheli ticari alacaklar karşılığı	<u>144.127</u>	<u>166.359</u>

Ticari borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Mart 2014</u>	<u>31 Aralık 2013</u>
Satıcılar, net	1.114.998	1.104.354
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 14 (b))	<u>7.673</u>	<u>52.936</u>
Toplam	<u>1.122.671</u>	<u>1.157.290</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

6. Stoklar

Stoklar alım-satım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır. 31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla detayı aşağıdaki gibidir :

	31 Mart 2014				31 Aralık 2013			
	Düzeltilmiş Defter Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Tarihi	Düzeltilmiş Defter Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Tarihi
<u>Konut Projesi</u>								
Arsa Payı (1 Parsel) ve Proje Maliyeti								
Satışı gerçekleşmeyen projeler	11.796.529	-	13.810.000	31.12.2013	11.796.529	-	13.810.000	31.12.2013
Satışı gerçekleşmeyen projeler	4.730.000	-	4.740.000	31.12.2013	4.730.000	-	4.740.000	31.12.2013
Toplam	16.526.529	-	18.550.000		16.526.529	-	18.550.000	
<u>Büyükçekmece Arsası</u>								
Arsa Maliyeti (3 Parsel)	3.271.735	-	43.753.000	31.12.2013	3.271.735	-	43.753.000	31.12.2013
Toplam	19.798.264	-	62.303.000		19.798.264	-	62.303.000	

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

6. Stoklar (devam)

Konut Projesi: Şirket, gayrimenkul portföyünde bulunan Büyükçekmece Eskice Mevkii'nde kain 106 no.lu ada, 18 no.lu parseldeki 239.466 m² arsa üzerinde 63 adet villa ve 1 adet sosyal tesisin yapı ruhsatını 21 Ekim 2005 tarihinde almış ve satış faaliyetlerine başlamıştır. 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla 50 adet villa için satış sözleşmesi yapılmıştır.

Büyükçekmece Arsası: Toplam 622.651 m² büyüklüğünde 3 adet parsel bulunmaktadır.

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Konut Projesi için İnşaat All Risk ve İşveren Mali Sorumluluk Sigortaları tutarı sırasıyla 35.308.634 TL ve 34.159.472 TL (Dipnot 18).

Şirket'in alım-satım amaçlı gayrimenkulleri Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından değerlendirilmiştir.

7. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir (TL):

<u>Gerçeğe Uygun Değer</u>	<u>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</u>
1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla	148.709.000
İlaveler	5.885.980
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış	29.391.020
Çıkış	-
31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla	183.986.000
İlaveler	-
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış	-
Çıkış	-
31 Mart 2014 tarihi itibarıyla	<u>183.986.000</u>

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla ve 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 82.578.381 TL ve 80.813.397 TL 'dir (Dipnot 18).

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından değerlendirilmiştir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

7. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (devam)

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

<u>Gayrimenkul Adı</u>	31 Mart 2014	
	<u>Ekspertiz Raporu Tarihi</u>	<u>Rayiç Değeri (TL)</u>
Hillside Beach Club Tatil Köyü	31.12.2013	90.306.000
Etiler Alkent Sitesi - Dükkanlar	26.12.2013	9.557.000
Büyükçekmece Alkent 2000- Dükkanlar	31.12.2013	5.650.000
Eyüp Topçular- Fabrika	31.12.2013	30.446.000
Ankara Çankaya İş Merkezi	31.12.2013	3.206.000
İstanbul Karaköy İş Merkezi	31.12.2013	2.600.000
İstanbul Şişhane İş Merkezi	31.12.2013	2.400.000
Maslak Arsası (*)	31.12.2013	39.821.000
Toplam		183.986.000

<u>Gayrimenkul Adı</u>	31 Aralık 2013	
	<u>Ekspertiz Raporu Tarihi</u>	<u>Rayiç Değeri (TL)</u>
Hillside Beach Club Tatil Köyü	31.12.2013	90.306.000
Etiler Alkent Sitesi - Dükkanlar	26.12.2013	9.557.000
Büyükçekmece Alkent 2000- Dükkanlar	31.12.2013	5.650.000
Eyüp Topçular- Fabrika	31.12.2013	30.446.000
Ankara Çankaya İş Merkezi	31.12.2013	3.206.000
İstanbul Karaköy İş Merkezi	31.12.2013	2.600.000
İstanbul Şişhane İş Merkezi	31.12.2013	2.400.000
Maslak Arsası (*)	31.12.2013	39.821.000
Toplam		183.986.000

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından değerlendirilmiştir.

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

8. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

- a) Şirket'in 31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla diğer uzun vadeli karşılıkları kullanılmamış izin karşılıklarından oluşup detayı aşağıdaki gibidir (TL);

	<u>31 Mart 2014</u>	<u>31 Aralık 2013</u>
Dönem başı kullanılmamış izin karşılığı	62.994	57.872
Dönem içinde artış/(azalış)	<u>9.081</u>	<u>5.122</u>
Dönem sonu kullanılmamış izin karşılığı	<u>72.075</u>	<u>62.994</u>

- b) 31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 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.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

8. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler (devam)

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

	<u>31 Mart 2014</u>	<u>31 Aralık 2013</u>
Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler		
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	1.972.628	1.972.628
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C.Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D.Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı		
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
Toplam	<u>1.972.628</u>	<u>1.972.628</u>

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla diğer verilen TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı %0'dır.

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

	<u>31 Mart 2014</u>	<u>31 Aralık 2013</u>
Alınan teminat senetleri	750.320	697.805
Alınan teminat mektupları	<u>269.770</u>	<u>269.770</u>
Toplam	<u>1.020.090</u>	<u>967.575</u>

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

	<u>Tahsil Edilemeyen Alacaklar</u>	<u>Ayrılan Karşılıklar</u>
31 Mart 2014	144.127	144.127
31 Aralık 2013	166.359	166.359

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

9. Özkaynaklar

a) Ödenmiş Sermaye

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 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 değerinde 1.065.079.400 adet hisseden meydana gelmiştir. Şirket'in ortaklık yapısının detayı 1 no'lu dipnotta belirtilmiştir.

b) Sermaye Düzeltmesi Farkları

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 54.712.578 TL tutarındadır (Dipnot 1).

c) Finansal Varlık Değer Artış Fonu

Alarko Holding A.Ş.'deki iştirak tutarı, 31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerine yaklaştığı öngörülen Borsa İstanbul'da bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış fiyatı ile değerlendirilmiştir. Şirket, gerçeğe uygun değer değerlemesinden kaynaklanan artış ya da azalışları finansal tablolarında Özkaynaklar hesabı altında yer alan "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlemeden kaynaklanan, sırasıyla, 42.573 TL değer azalışı ve 279.783 TL değer azalışı "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" hesabına kaydedilmiştir (Dipnot 4).

d) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmakta olup 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla 3.137.812 TL'dir (31 Aralık 2013 - 2.765.834 TL).

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

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

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

9. Özkaynaklar (devam)

e) Geçmiş yıllar kar / (zararları) :

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

	<u>31 Mart 2014</u>	<u>31 Aralık 2013</u>
Olağanüstü yedekler	232.486.346	220.699.909
Geçmiş yıl karları	<u>79.751.942</u>	<u>11.786.437</u>
Toplam	<u>312.238.288</u>	<u>232.486.346</u>

10. Satışlar ve Satışların Maliyeti

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Mart 2014</u>	<u>31 Aralık 2013</u>
Kira gelirleri	<u>2.238.105</u>	<u>1.802.074</u>
Toplam	<u>2.238.105</u>	<u>1.802.074</u>

Satışların maliyeti aşağıdaki gibidir (TL) :

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 itibarıyla satışların maliyeti bulunmamaktadır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

11. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

Esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2014 31 Mart 2014	1 Ocak 2013 31 Mart 2013
Kambiyo Karları	5.710.410	3.306.210
Faiz Gelirleri	2.109.411	792.752
Gayrimenkullerden Elde Edilen Kira Dışı Gelir	12.486	94.339
Diğer Menkul Kıymet Satış Karları	67.694	28.900
Konusu Kalmayan Karşılıklar (Dipnot 5)	30.345	12.662
Vade Farkı Gelirleri	5.696	7.557
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı'na Ödenecek Kira Bedeli	249.323	233.077
Reeskont Faiz Gelirleri	828	829
Diğer Gelirler	<u>12.329</u>	<u>14.949</u>
Toplam	<u>8.198.522</u>	<u>4.491.275</u>

12. Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

Esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2014 31 Mart 2014	1 Ocak 2013 31 Mart 2013
Kambiyo Zararları	1.243.086	2.125.247
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı'na Ödenecek Arazi Tahsis Bedeli	262.696	233.077
Diğer Menkul Kıymet Satış Zararları	2.854.424	4.483
Reeskont Faiz Giderleri	3.710	5.863
Diğer Giderler	<u>23.495</u>	<u>33.384</u>
Toplam	<u>4.387.411</u>	<u>2.402.054</u>

13. Hisse Başına Kazanç

Hisse başına kazanç / (kayıp) aşağıdaki gibi hesaplanmıştır :

	31 Mart 2014	31 Mart 2013
Dönem karı / (zararı)	5.024.350	3.036.337
Raporlama dönemi itibarıyla ağırlıklı ortalama adi hisse adedi (1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden)	10.650.794	10.650.794
Hisse başına kazanç (TL) / (kayıp)	0,4717	0,2851

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

14. İlişkili Taraf Açıklamaları

a) İlişkili taraflardan alacaklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Mart 2014		31 Aralık 2013	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	2.737.975	-	13.154.950	-
Eksi: Ertelenmiş Gelirler	(3.710)	-	(828)	-
Toplam (Dipnot 5)	<u>2.734.265</u>	<u>-</u>	<u>13.154.122</u>	<u>-</u>

b) İlişkili taraflara borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Mart 2014		31 Aralık 2013	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Alarko Holding A.Ş.	7.638	-	5.196	-
Alarko Carrier San. ve Tic A.Ş.	<u>35</u>	<u>-</u>	<u>47.740</u>	<u>-</u>
Toplam (Dipnot 5)	<u>7.673</u>	<u>-</u>	<u>52.936</u>	<u>-</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

14. İlişkili Taraf Açıklamaları (devam)

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

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

	<u>31 Mart 2014</u>	<u>31 Mart 2013</u>
<u>Giderler</u>		
Kur farkı gideri	2.164	106.356
Kira giderleri	159.335	97.245
Alınan hizmetler	37.523	28.756
Reeskont gideri	3.710	5.863
Diğer giderler	<u>8.662</u>	<u>5.787</u>
Toplam	<u>211.394</u>	<u>244.007</u>
	<u>31 Mart 2014</u>	<u>31 Mart 2013</u>
<u>Gelirler</u>		
Kira gelirleri	1.504.792	1.253.514
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı - Arazi Tahsis Bedeli	250.415	234.049
Kur farkı geliri	283.150	-
Faiz gelirleri	<u>5.215</u>	<u>-</u>
Toplam	<u>2.043.572</u>	<u>1.487.563</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

14. İlişkili Taraf Açıklamaları (devam)

c) İlişkili taraflarla yapılan alımlar ve satımlar aşağıdaki gibidir (TL) (devam) :

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

<u>Alımlar</u>	31 Mart 2014			31 Mart 2013		
	Mal	Hizmet	Diğer	Mal	Hizmet	Diğer
Attaş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	-	-	2.164	-	-	106.356
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	-	-	342	-	-	1.262
Altek Alarko Elek.San.Tes Tic. A.Ş.	-	-	296	-	-	774
Alarko Holding A.Ş.	-	7.626	37.922	-	28.756	3.751
Toplam	-	7.626	40.724	-	28.756	112.143

<u>Satımlar</u>	31 Mart 2014			31 Mart 2013		
	Mal	Hizmet	Diğer	Mal	Hizmet	Diğer
Attaş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	-	-	1.927.718	-	-	1.385.571
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	-	-	100.314	-	-	79.474
Altek Alarko Elektrik Sant. Tes. İşl. ve Tic. A.Ş.	-	-	15.540	-	-	22.158
Toplam	-	-	2.043.572	-	-	1.487.203

31 Mart 2014, 31 Mart 2013 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kaynaklanan şüpheli alacaklar bulunmamaktadır.

31 Mart 2014 ve 31 Mart 2013 tarihleri itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin brüt toplamı, sırasıyla, 216.523 TL ve 198.293 TL'dir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

15. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

Finansal araçlar ve finansal risk yönetimi

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

Risk yönetimi, aşağıdaki politikalar çerçevesinde uygulanmaktadır:

i. Kur Riski

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

Şirket'in 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla net döviz pozisyonu 180.831.648 TL'dir (31 Aralık 2013 - 176.919.551 TL). Kurlarda yaşanacak %10'luk bir artış Şirket'in karını 18.083.164 TL artırırken, %10'luk bir azalış ise 18.083.164 TL azaltacaktır.

Yabancı para pozisyonu

Toplam bazda;

	<u>31 Mart 2014</u>	<u>31 Aralık 2013</u>
A. Döviz cinsinden varlıklar	181.085.950	177.188.325
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	254.302	268.774
Net döviz pozisyonu (A-B)	<u>180.831.648</u>	<u>176.919.551</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

i. Kur Riski (devam)

Yabancı para pozisyonu

Döviz bazında ayrıntılı;

	31 Mart 2014			31 Aralık 2013		
	TL			TL		
	Karşılığı (Fonksiyonel Para Birimi)	Döviz Tutarı	Döviz Kuru (Tam)	Karşılığı (Fonksiyonel Para Birimi)	Döviz Tutarı	Döviz Kuru (Tam)
1. Bankalar						
ABD Doları	13.369.265	6.105.245	2,1898	12.875.446	6.032.631	2,1343
Avro	22.521.530	7.489.202	3,0072	21.865.915	7.446.251	2,9365
2. Finansal Yatırımlar						
ABD Doları	142.460.890	65.056.576	2,1898	129.292.842	60.578.570	2,1343
3. İlişkili Taraflardan Alacaklar						
ABD Doları	2.734.265	1.248.637	2,1898	13.154.122	6.163.202	2,1343
DÖVİZE BAĞLI VARLIKLAR TOPLAMI	181.085.950			177.188.325		
Alınan Depozito ve Teminatlar (Uzun Vadeli)						
ABD Doları	254.302	116.131	2,1898	268.774	125.931	2,1343
DÖVİZE BAĞLI BORÇLAR TOPLAMI	254.302			268.774		
NET DÖVİZ POZİSYONU	180.831.648			176.919.551		

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

i. Kur Riski (devam)

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla döviz pozisyonu duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir (TL):

Döviz Pozisyonu Duyarlılık Analizi Tablosu				
31 Mart 2014				
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değişmesi Halinde		ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	15.831.011	(15.831.011)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısmı (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	15.831.011	(15.831.011)	-	-
	Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde		Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	2.252.153	(2.252.153)	-	-
5- Avro riskinden korunan kısmı (-)	-	-	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	2.252.153	(2.252.153)	-	-
Toplam (3+6)	18.083.164	(18.083.164)	-	-

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

i. Kur Riski (devam)

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla döviz pozisyonu duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir (TL):

Döviz Pozisyonu Duyarlılık Analizi Tablosu				
31 Aralık 2013				
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değişmesi Halinde		ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	15.505.364	(15.505.364)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısmı (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	15.505.364	(15.505.364)	-	-
	Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde			
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	2.186.592	(2.186.592)	-	-
5- Avro riskinden korunan kısmı (-)	-	-	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	2.186.592	(2.186.592)	-	-
Toplam (3+6)	17.691.956	(17.691.956)	-	-

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

Finansal Araçlar

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

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

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

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

Finansal Varlıklar

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

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

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

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

Finansal Yükümlülükler

Ticari borçlar gerçeğe uygun değerleri üzerinden gösterilmiştir.

17. Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

Yoktur.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

31 Mart 2014	117.947.309 TL
31 Aralık 2013	115.033.163 TL

19. Ek Dipnotlar : Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir:

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31 Mart 2014	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2013
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	186.751.053	171.264.218
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	203.784.264	203.784.264
C	İştirakler	Md.24/(b)	1.339	1.339
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.24/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		3.935.305	13.710.889
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	394.471.961	388.760.710
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	387.274.547	386.557.149
	Diğer Kaynaklar		7.197.414	2.203.561
D	Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)	Md.3/(p)	394.471.961	388.760.710
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31 Mart 2014	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2013
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-
		Md.24/(b)		
A2	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz		38.113.320	36.933.182
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
		Md.24/(c)		
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler		43.092.735	43.092.735
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
		Md.28/1(a)		
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak		1.339	1.339
		Md. 31		
J	Gayrinakdi Krediler		1.972.628	1.972.628
	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların	Md. 22/(e)		
K	ipotek bedelleri		-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	2.791.738	2.834.313

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2014 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir (devam):

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Mart 2014	Önceki Dönem 31 Aralık 2013	Asgari / Azami Oranı
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	% 0,00	% 0,00	≤ % 10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle	Md. 24/(a),(b)	% 51,66	% 52,42	≥ % 51
3	İştirakler	Md. 24/(b)	% 47,34	% 44,05	≤ % 49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	% 0,00	% 0,00	≤ % 49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	% 10,92	% 11,08	≤ % 20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1 (a)	% 0,00	% 0,00	≤ % 10
7	Borçlanma Sınırı	Md. 31	% 0,51	% 0,51	≤ % 500
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 24/(b)	% 9,66	% 9,50	≤ % 10
9		Md. 22/(l)	% 0,71	% 0,73	≤ % 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 değiştirilmiştir. 31 Mart 2014 tarihli Finansal Tablolarına göre, söz konusu arsaların aktif toplamına oranı %10,92 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 değiştirilmiştir. 31 Mart 2014 tarihli Finansal Tablolarına göre %51,66’dır. Döviz kurlarındaki artış ve kamulaştırma gelirleri nedeniyle düşük oranda sınırın altındadır.

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 değiştirilmiştir. 31 Mart 2014 tarihli Finansal Tablolarına göre % 47,34 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Tebliğin 24 üncü maddesinin (b) bendinde, “...Türk Lirası veya yabancı para cinsinden vadesiz ve vadeli mevduata ise en fazla aktif toplamının %10’ u oranında yatırım yapabilirler.” hükmü yer almaktadır. 31 Mart 2014 tarihli Finansal Tablolara göre, bu oran %9,66 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.