



ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 Ocak 2015 – 30 Eylül 2015

Ara Dönem Faaliyet Raporu

A- RAPORUN DÖNEMİ

Faaliyet Raporumuz 01.01.2015 – 30.09.2015 dönemini kapsamaktadır.

B- YÖNETİM KURULU ÜYELERİ

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 24 Mart 2015 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 | 24.03.2015 | 24.03.2018 |
| Ahmet Önder Kazazoğlu | Yönetim Kurulu Başkan Vekili | 24.03.2015 | 24.03.2018 |
| Mehmet Alper Kaptanoğlu | Yönetim Kurulu Üyesi | 24.03.2015 | 24.03.2018 |
| Mehmet Ahkemoğlu | Yönetim Kurulu Üyesi | 24.03.2015 | 24.03.2018 |
| Hilmi Önder Şahin | Yönetim Kurulu Üyesi | 24.03.2015 | 24.03.2018 |
| Mehmet Dönmez | Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız) | 24.03.2015 | 24.03.2018 |
| Mehmet Sağıroğlu | Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız) | 24.03.2015 | 24.03.2018 |

Yönetim Kurulu Üyelerinin şirket yönetiminde icrai görevi yoktur.

Yönetim Kurulu dönem içinde 14 toplantı yapmıştır.Yapılan toplantılara tüm üyelerin katılımı sağlanmıştır. 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 Denetim 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 4 üyeden oluşan bir Kurumsal Yönetim Komitesi kurulmuş olup, Komite Başkanı Bağımsız üye Mehmet Sağıroğlu ve Komite Üyeleri Mustafa Filiz, Mehmet Ahkemoğlu ve Metin Franko' dur.
- Şirketimizin karşılaşılabileceği risklerin erken saptanması ve etkin bir risk yönetim sisteminin oluşturulması amacıyla Yönetim Kurulu'na tavsiyede bulunmak üzere dört üyeden oluşan bir Riskin Erken Saptanması Komitesi kurulmuştur. Komite Başkanı Bağımsız Üye 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 Mehmet Dönmez, 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 29 Mayıs 2015 tarihinde 5.005.873 TL kâr payı dağıtmıştır.

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 4 defa tam üye sayısı ile toplanmış ve rapor Yönetim Kurulu bilgisine sunulmuştur.

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

E- FAALİYET DÖNEMİNDE MEYDANA GELEN ÖNEMLİ OLAYLAR

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 24 Mart 2015 tarihinde yapılan Genel Kurul Toplantısında;

Şirketimizin, 2014 yılına ait finansal tablolarında yer alan dönem kârı 78.151.728 TL' dir. Önceki yıllarda ayrılan birinci tertip kanuni yedek akçe tutarı yasal tavana ulaştığından, net dağıtılabilir dönem kârı da 78.151.728 TL'dir.

- Net dağıtılabilir dönem kârından 5.005.873 TL' lik kısmının ortaklara kâr payı olarak nakden dağıtılmasına,
- Dağıtılacak kâr payı üzerinden 447.333 TL tutarında ikinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmasına,
- Kalan tutarın olağanüstü yedek akçelere eklenmesine,
- Kâr payı dağıtımına 29 Mayıs 2015 tarihinde başlanmasına,

oybirliği ile karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu üyelerinden Mehmet Dönmez ve Mehmet Sağıroğlu' na aylık brüt 3.500 TL ücret verilmesine, diğer Yönetim Kurulu üyelerine ücret verilmemesine oybirliği ile karar verilmiştir.

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

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

F- KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması için gerekli özeni göstermiştir. Kurumsal Yönetim Tebliğinde uygulanması zorunlu tutulan ilkelerin tamamı Şirketimiz tarafından uygulanmıştır. Şirketimizin üçüncü grupta bulunduğundan Tebliğin 6 ncı maddesinin birinci fıkrasındaki istisna uygulanarak, bağımsız yönetim kurulu üye sayısı iki olarak belirlenmiştir. Uygulanması zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkelerinin büyük bölümüne uyulmuş olup, uyulamayanlar ise ilgili bölümde açıklanmıştır. Kurumsal Yönetim komitesi çalışmalarına devam etmektedir.

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

G- DÖNEM İÇİNDE ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE NEDENLERİ

Dönem içinde Esas Sözleşmede yapılan değişiklik bulunmamaktadır.

H- FAALİYETLERİMİZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

İnşaat sektörü ekonomik dalgalanmalara çok duyarlı bir yapı sergilemektedir. Ekonomideki göreceli düşük büyüme ve konut kredilerinde aylık % 1'in üzerinde seyreden faizlerin etkisiyle 2014 yılında gayrimenkul talebi geçen yıllara aynı seviyelerde kalmıştır. Buna karşılık yapı inşa ve kullanma izinlerinde artış devam etmiş, son yıllarda birikmiş olan konut stokları bir miktar daha artarak yüksek seviyelere ulaşmıştır. Dolayısıyla inşaat sektörü 2015 yılında bir yandan mevcut stokları eritmeye çalışırken diğer yandan yeni projelerin satışına yönelik çabalarını sürdürecektir.

Alkent İstanbul 2000 projesinin son bölümünü oluşturan Göl Malikaneleri projesi; çevre peyzaj düzenlemeleri, sosyal tesisleri ve tek parsel oluşu nedeniyle özel güvenliği olan yüksek prestijli bir yaşam merkezi olmuştur. Büyük bölümü satılan bu projede, kalan az sayıda malikanenin satışına devam edilmektedir. Maslak'taki arsamızda proje geliştirme çalışmalarımız devam etmekte, ayrıca yeni projeler için uygun arazi araştırmalarımız sürdürülmektedir.

Şirketimiz, istikrarlı kira geliri elde etmek amacıyla önceki yıllarda çok sayıda nitelikli gayrimenkul portföyüne dahil etmiştir. Bu amaçla önceki yıllarda portföyümüze kattığımız 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, Ankara Çankaya' da bulunan 6 katlı 1.943 m² kullanım alanlı Alarko İş Merkezi, İstanbul Büyükçekmece Alkent 2000 Sitesi' nde 784 m² kullanım alanına sahip 10 adet dükkan.

Portföyümüzde yer alan Hillside Beach Club Tatil Köyü ve Karaköy'deki iş merkezinden elde edilen kira gelirleri 2014 yılında önceki yıllara göre önemli ölçüde artmıştır. Ayrıca Şirketimizin güçlü özkaynak ve likidite yapısı sayesinde, kaynaklarımızın para ve sermaye piyasalarında değerlendirilmesi suretiyle 2015 yılında da yüksek finansal getiri elde etmeye devam etmektedir.

I- PERSONELE İLİŞKİN BİLGİLER

01.01.2015 - 30.09.2015 dönemi arasında şirketimizin ortalama çalışan personel sayısı 7' dir.

Şirketimizin 30.09.2015 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı yükümlülüğü 223.118 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

01.01.2015 - 30.09.2015 dönemi içerisinde vakıf ve derneklere bağış yapılmamıştır.

K- DÖNEM İÇİNDE ŞİRKET ALEYHİNE AÇILAN DAVALAR HAKKINDA BİLGİLER

30 Eylül 2015 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 2015 yılında devam edilmektedir.

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

M- DOKUZ AYLIK DÖNEME İLİŞKİN MALİ GÖSTERGELER

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla düzenlenen finansal tablolara göre, mali göstergeler aşağıdaki gibidir.

| Mali Göstergeler | 30 Eylül 2015 |
|---------------------|----------------|
| Net Satış Hasılatı | 17.961.309 TL |
| Net Dönem Karı | 78.271.533 TL |
| Cari Oran | 123,43 |
| Likitide Oranı | 111,96 |
| Borç Özkaynak Oranı | % 0,59 |
| Aktif Toplamı | 535.997.440 TL |

30 Eylül 2015 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.

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla 1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden pay sayısı 10.650.794 olup pay başına aktif değer 50 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 12 adet villa. | 29.12.2014 | 19.530.000 | 23.045.400 |
| - Büyükçekmece Eskice Köyü Arsası | Büyükçekmece / İstanbul, 3 adet parsel, 622.651,10 m ² . | 29.12. 2014 | 47.543.000 | 56.100.740 |
| - Maslak Arsası | Sarıyer / İstanbul, 2 adet parsel, Maslak'ta, Şişli-İstinye Büyükdere Asfaltı üzerinde 18.961,90 m ² . | 29.12.2014 | 47.406.000 | 55.939.080 |
| - İstanbul Şişhane İş Merkezi | Beyoğlu / İstanbul, brüt 730 m ² , 3 kat/büro, 1 kat/giriş- mağaza, asansörlü, jeneratörlü, klimalı ve yerden ısıtmalı. | 29.12.2014 | 2.955.000 | 3.486.900 |
| - 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. | 29.12.2014 | 4.325.000 | 5.103.500 |

| | | | | |
|--|---|------------|--------------------|--------------------|
| - Ankara Çankaya İş Merkezi | Çankaya / Ankara, brüt 1.887 m ² , tek blok halinde, 6 kat, asansörlü, chiller havalandırma, doğalgaz ısıtmalı. | 29.12.2014 | 3.886.000 | 4.585.480 |
| - 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. | 29.12.2014 | 19.243.371 | 22.707.178 |
| - 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. | 29.12.2014 | 108.256.629 | 127.742.822 |
| - 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. | 29.12.2014 | 33.000.000 | 38.940.000 |
| - Etiler Alkent Sitesi 'nde 39 adet Dükkan | İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Etiler Alkent Sitesi bünyesinde yer alan alışveriş merkezinde konumlu 39 adet dükkan. | 29.12.2014 | 11.500.000 | 13.570.000 |
| - 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. | 29.12.2014 | 6.007.500 | 7.088.850 |
| TOPLAM | | | 303.652.500 | 358.309.950 |

ii – Para ve Sermaye Piyasası Araçları

| Cinsi | Tutarı (TL) | Oranı (%) |
|-----------------------|--------------------|------------|
| Tahvil ve Bonolar | 211.046.427 | 79,80 |
| Vadeli Döviz Tevdiat | 50.687.716 | 19,16 |
| Hisse Senedi | 1.946.310 | 0,73 |
| Yatırım Fonları | 681.603 | 0,26 |
| Vadesiz TL Mevduat | 100.054 | 0,04 |
| Vadesiz Döviz Tevdiat | 16.683 | 0,01 |
| TOPLAM | 264.478.793 | 100 |

iii – İştirakler

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

PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARDAN KİRAYA VERİLENLER HAKKINDA BİLGİLER

| Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Haklar | Sigorta Değeri (TL) | Kira Ekspertiz Tarihi | Kira Ekspertiz Değeri (TL) | Aylık Kira Bedeli (TL) | Kiracı | Kira Başlangıç Dönemi | Kira Süresi |
|--|---------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|---------------------------|--|-----------------------------|----------------|
| - İstanbul Şişhane İş Merkezi (*) | 800.000 | 29.12.14 | 18.000 | 60.214 | Moca Gayrimenkul Geliştirme ve Kiralama A.Ş. | 01.11.15 | 10 yıl |
| - İstanbul Karaköy İş Merkezi | 1.750.000 | 29.12.14 | 6.864 | 4.750 | Çirakoğlu Mimarlık Tasarım ve Danış. Ltd.Şti. | 01.10.14 | 1 yıl |
| | | | 4.246 | 3.350 | Evo Bilgi Teknolojileri San. Tic. Ltd.Şti. | 01.03.15 | 1 yıl |
| | | | 4.246 | 5.631 | Moka Ödeme Kuruluşu A.Ş. | 01.09.15 | 1 yıl |
| | | | 4.246 | 3.370 | Züccaciyeciler Derneği İktisadi İşletmesi | 01.11.14 | 1 yıl |
| | | | 1.632 | 1.230 | Benim Ev ve Mutfak Eşyaları San. Tic.A.Ş. | 01.03.15 | 1 yıl |
| | | | 16.826 | 30.135 | Burak Fahri Yön ve Ortakları | 01.08.14 | 5 Yıl |
| - Ankara Çankaya İş Merkezi | 1.970.000 | 29.12.14 | 27.202 | 45.570 | Alarko Carrier Sanayi ve Ticaret A.Ş. - Ankara Şb. | 01.02.15 | 1 yıl |
| - Eyüp - Topçular Fabrika | 2.200.000 | 29.12.14 | 51.728 | 79.044 | Karyer Isı San. ve Tic. Ltd. Şti. | 01.01.15 | 1 yıl |
| - Büyükçekmece Alkent 2000 10 Adet Dükkan | 1.124.666 | 29.12.14 | 39.200 | 41.473 | | | |
| 1 | 821.841 | 29.12.14 | 28.900 | 32.990 | Migros Ticaret A.Ş. | 01.01.15 | 7 yıl |
| 2 | 75.552 | 29.12.14 | 2.600 | 1.200 | Banu Eraslan | 01.01.15 | 1 yıl |
| 3 | 49.389 | 29.12.14 | 1.750 | 1.078 | Banu Eraslan | 01.09.14 | 1 yıl |
| 4 | 26.192 | 29.12.14 | 850 | 1.050 | Yavuz Önder | 01.11.14 | 1 yıl |
| 5 | 25.590 | 29.12.14 | 850 | 1.300 | Mürsel Küçük | 01.04.15 | 1 yıl |
| 6 | 24.974 | 29.12.14 | 850 | 1.130 | Mürsel Küçük | 01.03.15 | 1 yıl |
| 7 | 24.974 | 29.12.14 | 850 | 681 | Mosino Kuaförlük Hizmetleri ve Tic. Ltd. Şti. | 01.06.15 | 1 yıl |
| 8 | 24.974 | 29.12.14 | 850 | 681 | Mosino Kuaförlük Hizmetleri ve Tic. Ltd. Şti. | 01.06.15 | 1 yıl |
| 9 | 25.590 | 29.12.14 | 850 | 681 | Mosino Kuaförlük Hizmetleri ve Tic. Ltd. Şti. | 01.06.15 | 1 yıl |
| 10 | 25.590 | 29.12.14 | 850 | 682 | Mosino Kuaförlük Hizmetleri ve Tic. Ltd. Şti. | 01.06.15 | 1 yıl |

| - Etiler Alkent Çarşı 39 Adet Dükkan | | | 8.453.000 | 29.12.14 | 81.981 | 147.874 | | | |
|---|----|-------|------------------|-----------------|---------------|----------------|---|----------|--------|
| | 1 | F1-01 | 543.175 | 29.12.14 | 4.565 | 8.293 | Migros Ticaret A.Ş. | 01.02.10 | 10 yıl |
| | 2 | F1-02 | 1.164.234 | 29.12.14 | 6.037 | 17.776 | Migros Ticaret A.Ş. | 01.02.10 | 10 yıl |
| | 3 | F1-03 | 323.852 | 29.12.14 | 3.965 | 4.946 | Migros Ticaret A.Ş. | 01.02.10 | 10 yıl |
| | 4 | F2-01 | 110.684 | 29.12.14 | 1.550 | 1.784 | Çiçek Sepeti-Cem Kutsal | 01.01.15 | 1 yıl |
| | 5 | F2-02 | 248.014 | 29.12.14 | 1.621 | 2.740 | Alkent Kuru Temizleme San. İç ve Dış Tic. Ltd. Şti | 01.12.14 | 1 yıl |
| | 6 | F2-03 | 182.422 | 29.12.14 | 1.621 | 3.233 | Terapist Veteriner Tıp Merkezi Ltd. Şti. | 01.09.15 | 1 yıl |
| | 7 | F2-04 | 182.422 | 29.12.14 | 1.892 | 2.175 | Doruk Unlu Mamuller Sanayi ve Perakende Hizmetleri A.Ş. | 01.10.11 | 5 yıl |
| | 8 | F2-05 | 182.422 | 29.12.14 | 1.976 | 2.175 | Doruk Unlu Mamuller Sanayi ve Perakende Hizmetleri A.Ş. | 01.10.11 | 5 yıl |
| | 9 | F2-06 | 182.422 | 29.12.14 | 1.892 | 7.787 | Aycin Eczanesi | 01.06.15 | 1 yıl |
| | 10 | F2-07 | 69.692 | 29.12.14 | 639 | 3.226 | Deniz 35 Gıda Pazarlama Tic. Ltd. Şti. | 01.08.15 | 1 yıl |
| | | F2-07 | 137.329 | 29.12.14 | 1.253 | 2.734 | Turtual Turizm Tanıtım Ltd. Şti. | 01.07.15 | 1 yıl |
| | 11 | F2-08 | 143.480 | 29.12.14 | 1.267 | 2.856 | Turtual Turizm Tanıtım Ltd. Şti. | 01.07.15 | 1 yıl |
| | | F2-08 | 65.591 | 29.12.14 | 584 | 3.036 | Deniz 35 Gıda Pazarlama Tic. Ltd. Şti. | 01.08.15 | 1 yıl |
| | 12 | F2-11 | 137.329 | 29.12.14 | 1.692 | 2.734 | Plaza Yapı Malzemeleri İthalat ve Tic. A.Ş | 01.08.15 | 1 yıl |
| | 13 | F2-12 | 278.759 | 29.12.14 | 1.692 | 2.734 | Plaza Yapı Malzemeleri İthalat ve Tic. A.Ş | 01.08.15 | 1 yıl |
| | 14 | F2-13 | 69.692 | 29.12.14 | 1.692 | 2.040 | Esra Karataş | 01.12.14 | 1 yıl |
| | 15 | F2-14 | 137.329 | 29.12.14 | 1.730 | 1.950 | Erhan Yılmaz | 01.03.15 | 1 yıl |
| | 16 | F2-15 | 69.692 | 29.12.14 | 803 | 925 | Çiçek Sepeti – Cem Kutsal | 01.01.15 | 1 yıl |

| | | | | | | | | | |
|--|----|-------|---------|----------|-------|-------|---|----------|-------|
| | | F2-15 | 69.692 | 29.12.14 | 819 | 2.200 | Fırat Cemaligil | 01.02.15 | 1 yıl |
| | 17 | F2-16 | 334.103 | 29.12.14 | 1.622 | 1.861 | Çiçek Sepeti – Cem Kutsal | 01.01.15 | 1 yıl |
| | 18 | F3-01 | 34.846 | 29.12.14 | 572 | 2.700 | Duygu Akay | 01.10.15 | 1 yıl |
| | | F3-01 | 69.692 | 29.12.14 | 1.162 | 1.840 | Tülin Özdemir | 01.07.15 | 1 yıl |
| | | F3-01 | 34.846 | 29.12.14 | 572 | - | 30.09.2015 tarihi itibarıyla kirada değildir. | - | - |
| | | F3-01 | 69.692 | 29.12.14 | 1.154 | 641 | Berrin – Bünyamin Özgültekin | 01.10.15 | 1 yıl |
| | 19 | F3-02 | 139.379 | 29.12.14 | 1.730 | 2.215 | Emor Emlak Org. Kırtasiye Tic. Ltd. Şti. | 01.03.15 | 1 yıl |
| | 20 | F3-03 | 139.379 | 29.12.14 | 1.622 | 1.160 | Emor Emlak Org. Kırtasiye Tic. Ltd. Şti. | 01.03.15 | 1 yıl |
| | 21 | F3-04 | 139.379 | 29.12.14 | 1.622 | 2.824 | E-Lab Sağlık Hizmetleri A.Ş. | 01.07.15 | 1 yıl |
| | 22 | F3-05 | 139.379 | 29.12.14 | 1.622 | 2.824 | E-Lab Sağlık Hizmetleri A.Ş. | 01.07.15 | 1 yıl |
| | 23 | F3-06 | 278.759 | 29.12.14 | 3.244 | 8.531 | Akbank A.Ş. | 01.04.14 | 5 yıl |
| | 24 | F3-07 | 69.692 | 29.12.14 | 2.433 | 3.650 | Gülay Egemen | 01.11.14 | 1 yıl |
| | | F3-07 | 209.071 | 29.12.14 | 812 | 1.180 | Gülay Egemen | 01.07.15 | 1 yıl |
| | 25 | F3-08 | 114.785 | 29.12.14 | 1.622 | 1.295 | STR Film Yapımcılığı Eğitim Turizm Ltd.Şti. | 01.11.14 | 1 yıl |
| | 26 | F3-09 | 139.379 | 29.12.14 | 1.622 | 2.257 | STR Film Yapımcılığı Eğitim Turizm Ltd.Şti. | 01.03.15 | 1 yıl |
| | 27 | F3-10 | 114.785 | 29.12.14 | 1.622 | 1.853 | STR Film Yapımcılığı Eğitim Turizm Ltd. Şti. | 01.03.15 | 1 yıl |
| | 28 | F3-11 | 139.379 | 29.12.14 | 1.730 | 2.340 | Duru Otomotiv Turizm Tic. Ltd. Şti. | 01.04.15 | 1 yıl |
| | 29 | F3-12 | 139.379 | 29.12.14 | 1.384 | 1.283 | Berrin – Bünyamin Özgültekin | 01.10.15 | 1 yıl |
| | | F3-12 | 139.379 | 29.12.14 | 1.384 | 1.283 | Berrin – Bünyamin Özgültekin | 01.10.15 | 1 yıl |

| | | | | | | | | | |
|---|----|--------|------------|----------|------------|------------------|--|----------|---------|
| | | F3-12 | 69.692 | 29.12.14 | 692 | 1.700 | Santeks Saner Tekstil Tic. Ltd. Şti. | 01.03.15 | 1 yıl |
| | 30 | F4-01 | 71.738 | 29.12.14 | 789 | 1.400 | Gülay Egemen | 01.08.15 | 1 yıl |
| | | F4-01A | 69.692 | 29.12.14 | 761 | 1.580 | Osman Gül | 01.10.15 | 1 yıl |
| | 31 | F4-02 | 69.692 | 29.12.14 | 796 | 1.650 | Gülay Egemen | 01.01.15 | 1 yıl |
| | | F4-02A | 71.738 | 29.12.14 | 826 | 908 | Rota Kafe İşletme.Turizm İnş. San.Tic.Ltd.Şti. | 01.03.15 | 1 yıl |
| | 32 | F4-03 | 141.430 | 29.12.14 | 1.839 | 2.040 | Bambino Oyuncak San. Tic. Ltd. Şti. | 01.11.14 | 1 yıl |
| | 33 | F4-04 | 69.692 | 29.12.14 | 1.730 | 1.675 | Mino Gıda Tic. ve San. Ltd. Şti. | 01.11.14 | 1 yıl |
| | 34 | F4-05 | 69.692 | 29.12.14 | 1.730 | 2.318 | Candostlar Kuaför Güz. Salon. İşl. Ltd. Şti. | 01.06.15 | 1 yıl |
| | 35 | F4-06 | 137.329 | 29.12.14 | 1.769 | 4.568 | Candostlar Kuaför Güz. Salon. İşl. Ltd. Şti. | 01.06.15 | 1 yıl |
| | 36 | F4-07 | 143.480 | 29.12.14 | 1.548 | 1.817 | Akip Gıda San.Tic. A.Ş. | 01.11.14 | 1 yıl |
| | 37 | F4-08 | 282.865 | 29.12.14 | 1.514 | 3.633 | Akip Gıda San.Tic. A.Ş. | 01.11.14 | 1 yıl |
| | 38 | F4-09 | 147.581 | 29.12.14 | 675 | 4.912 | Candostlar Kuaför Güz. Sal. İşl. Ltd. Şti. | 01.06.15 | 1 yıl |
| | | F4-09 | 184.472 | 29.12.14 | 839 | 2.324 | Rota Kafe İşletme.Turizm İnş. San.Tic.Ltd.Şti. | 01.03.15 | 1 yıl |
| | 39 | F4-10 | 180.372 | 29.12.14 | 1.652 | 2.268 | Rota Kafe İşletme.Turizm İnş. San.Tic.Ltd.Şti. | 01.03.15 | 1 yıl |
| - Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü (**) | | | 65.903.138 | 29.12.14 | 10.585.000 | 8.142.371 | Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş. | | |
| | | | | | | 8.067.371 | Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş. | 21.04.04 | Süresiz |
| | | | | | | 75.000 | Kafkas Kuyumculuk – Mehmet Fuat KIRGIZ | 07.04.15 | 1 Sezon |

Dipnot

(*) İstanbul Şişhane' deki İş Merkezi' nde bulunan taşınmaz Moca Gayrimenkul Geliştirme ve Kiralama A.Ş.' ye otel olarak kullanılmak üzere 1. 2. 3. 4 bağımsız bölümler için 10 yıllık süre ile kiraya verilmiştir. Kira bedeli aylık 19.750 ABD Doları + KDV dir. Kira dönemi 01.11.2015 tarihinde başlayacaktır.

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

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

FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara
döneme ait Özet Finansal Tablolar**

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolar

İÇİNDEKİLER

| | <u>Sayfa</u> |
|--|--------------|
| 30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerindeki Özet Finansal Durum Tabloları | 1 - 2 |
| 30 Eylül 2015 ve 30 Eylül 2014 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara dönemlere ait Özet Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları | 3 |
| 30 Eylül 2015 ve 30 Eylül 2014 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara dönemlere ait Özet Özkaynak Değişim Tabloları | 4 |
| 30 Eylül 2015 ve 30 Eylül 2014 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara dönemlere ait Özet Nakit Akış Tabloları | 5 |
| Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar | 6 - 30 |

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerindeki
Özet Finansal Durum Tabloları
(TL)

| | Dipnot | 30 Eylül 2015 | 31 Aralık 2014 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| VARLIKLAR | | | |
| Dönen Varlıklar | | 296.784.035 | 224.548.291 |
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 3 | 51.486.056 | 36.307.042 |
| Finansal Yatırımlar | 4 | 211.046.427 | 153.999.747 |
| Ticari Alacaklar | | 6.333.355 | 12.906.250 |
| - İlişkili Taraplardan Ticari Alacaklar | 5,14 | 6.241.420 | 12.828.282 |
| - İlişkili Olmayan Taraplardan Ticari Alacaklar | 5 | 91.935 | 77.968 |
| Stoklar | 6 | 17.328.264 | 19.798.264 |
| Peşin Ödenmiş Giderler | | 334.157 | 104.821 |
| Diğer Dönen Varlıklar | | 10.255.776 | 1.432.167 |
| Duran Varlıklar | | 239.213.405 | 239.393.919 |
| Finansal Yatırımlar | 4 | 1.947.649 | 2.707.926 |
| Diğer Alacaklar | | 15.165 | 15.663 |
| -İlişkili Taraplardan Diğer Alacaklar | | - | - |
| -İlişkili Olmayan Taraplardan Diğer Alacaklar | | 15.165 | 15.663 |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (net) | 7 | 236.579.500 | 236.579.500 |
| Maddi Duran Varlıklar (net) | | 62.931 | 68.309 |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar (net) | | 608.160 | 22.521 |
| -Şerefiye | | - | - |
| -Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar | | 608.160 | 22.521 |
| TOPLAM VARLIKLAR | | 535.997.440 | 463.942.210 |

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerindeki
Özet Finansal Durum Tabloları
(TL)

| | Dipnot | 30 Eylül 2015 | 31 Aralık 2014 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| KAYNAKLAR | | | |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | | 2.404.388 | 2.994.025 |
| Ticari Borçlar | | 1.375.261 | 1.514.263 |
| - İlişkili Taraflara Ticari Borçlar | 5,14 | 9.004 | 32.354 |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar | 5 | 1.366.257 | 1.481.909 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara Kapsamında Borçlar | | 62.809 | 68.906 |
| Diğer Borçlar | | 33.591 | 55.535 |
| - İlişkili Taraflara Diğer Borçlar | | - | - |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar | | 33.591 | 55.535 |
| Ertelenmiş Gelirler | | 63.843 | 20.306 |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler | | 868.884 | 1.335.015 |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler | | 768.891 | 622.265 |
| Diğer Borçlar | | 491.167 | 382.828 |
| - İlişkili Taraflara Diğer Borçlar | | - | - |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar | | 491.167 | 382.828 |
| Uzun Vadeli Karşılıklar | | 277.724 | 239.437 |
| - Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar | | 223.118 | 184.313 |
| - Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar | 8 | 54.606 | 55.124 |
| ÖZKAYNAKLAR | | 532.824.161 | 460.325.920 |
| Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar | | | |
| Ödenmiş Sermaye | 1,9 | 10.650.794 | 10.650.794 |
| Sermaye Düzeltme Farkları | 9 | 54.712.578 | 54.712.578 |
| Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak | | | |
| Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler | | (17.554) | (10.412) |
| - Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları | | (17.554) | (10.412) |
| Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacak | | | |
| Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler | | 684.855 | 1.445.132 |
| - Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma | | | |
| Kazanç/Kayıp | 4,9 | 684.855 | 1.445.132 |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | 9 | 3.585.146 | 3.137.812 |
| Geçmiş Yıllar Kar/Zararları | 9 | 384.936.809 | 312.238.288 |
| Net Dönem Kar/Zararı | 13 | 78.271.533 | 78.151.728 |
| TOPLAM KAYNAKLAR | | 535.997.440 | 463.942.210 |

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2015 ve 30 Eylül 2014 tarihlerinde
sona eren dokuz aylık ara dönemlere ait
Özet Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları
(TL)

| | Dipnot | 1 Ocak 2015 30 Eylül 2015 | 1 Temmuz 2015 30 Eylül 2015 | 1 Ocak 2014 30 Eylül 2014 | 1 Temmuz 2014 30 Eylül 2014 |
|--|--------|------------------------------|--------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER | | | | | |
| Satış Gelirleri | 10 | 20.431.309 | 12.291.399 | 13.833.484 | 9.488.441 |
| Satışların Maliyeti (-) | 10 | (2.470.000) | - | - | - |
| BRÜT KAR / (ZARAR) | | 17.961.309 | 12.291.399 | 13.833.484 | 9.488.441 |
| Genel Yönetim Giderleri (-) | | (3.792.499) | (1.756.760) | (3.404.109) | (950.532) |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler | 11 | 67.379.811 | 33.707.619 | 22.044.182 | 12.088.882 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-) | 12 | (3.314.655) | (1.691.547) | (10.393.115) | 277.043 |
| ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI) | | 78.233.966 | 42.550.711 | 22.080.442 | 20.903.834 |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler | | 37.567 | - | 41.405 | - |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-) | | - | - | - | - |
| FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI) | | 78.271.533 | 42.550.711 | 22.121.847 | 20.903.834 |
| Finansman Giderleri (-) | | - | - | - | - |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI) | | 78.271.533 | 42.550.711 | 22.121.847 | 20.903.834 |
| - Dönem Vergi Gelir / (Gideri) | | - | - | - | - |
| - Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri) | | - | - | - | - |
| Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri) | | - | - | - | - |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI) | 13 | 78.271.533 | 42.550.711 | 22.121.847 | 20.903.834 |
| DİĞER KAPSAMLI GELİR | | (767.419) | (266.019) | (502.027) | (574.138) |
| Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar | | | | | |
| -Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları | | (7.142) | (10.566) | 2.795 | 3.673 |
| Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar | | | | | |
| -Finansal yatırımlar değer artış fonundaki değişim | 4,9 | (760.277) | (255.453) | (504.822) | (577.811) |
| TOPLAM KAPSAMLI GELİR | | 77.504.114 | 42.284.692 | 21.619.820 | 20.329.696 |
| Pay başına kazanç | | | | | |
| -Sürdürülen Faaliyetler Pay Başına Kazanç / (Zarar) | 13 | 7,3489 | 3,9951 | 2,0770 | 1,9627 |

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2015 ve 30 Eylül 2014 tarihlerinde
sona eren dokuz aylık ara dönemlere ait
Özet Özkaynak Değişim Tabloları
(TL)

| | <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 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 | - | - | 2.795 | (504.822) | - | - | 22.121.847 | 21.619.820 |
| Temettüleri | - | - | - | - | - | - | (4.260.319) | (4.260.319) |
| 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla bakiye (Dönem Sonu) | 10.650.794 | 54.712.578 | (12.703) | 1.068.034 | 3.137.812 | 312.238.288 | 22.121.847 | 403.916.650 |
| 1 Ocak 2015 tarihi itibarıyla bakiye (Dönem Başı) | 10.650.794 | 54.712.578 | (10.412) | 1.445.132 | 3.137.812 | 312.238.288 | 78.151.728 | 460.325.920 |
| Transferler | - | - | - | - | 447.334 | 72.698.521 | (73.145.855) | - |
| Toplam kapsamlı gelir | - | - | (7.142) | (760.277) | - | - | 78.271.533 | 77.504.114 |
| Temettüleri | - | - | - | - | - | - | (5.005.873) | (5.005.873) |
| 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla bakiye (Dönem Sonu) | 10.650.794 | 54.712.578 | (17.554) | 684.855 | 3.585.146 | 384.936.809 | 78.271.533 | 532.824.161 |

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2015 ve 30 Eylül 2014 tarihlerinde
sona eren dokuz aylık ara dönemlere ait
Özet Nakit Akış Tabloları
(TL)

| | Dipnot | 30 Eylül 2015 | 30 Eylül 2014 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| A. ESAS FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI | | 20.778.949 | 2.027.315 |
| Dönem Karı/Zararı | | 78.271.533 | 22.121.847 |
| Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler | | (56.997.034) | (20.972.322) |
| - Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler | | 13.801 | 1.871 |
| - Değer Düşüklüğü/İptali İle İlgili Düzeltmeler | | - | - |
| - Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler | | 31.145 | 28.605 |
| - Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler | | - | - |
| - Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları İle İlgili Düzeltmeler | | - | - |
| - Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıp/Kazançlar İle İlgili Düzeltmeler | | - | - |
| - Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler | 4 | (57.046.680) | (21.006.802) |
| - Kar/Zarar Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler | 11,12 | 4.700 | 4.004 |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler | | (495.550) | 877.790 |
| - Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler | 6 | 2.470.000 | - |
| - Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler | 5 | 6.567.152 | 8.442.396 |
| - Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler | | 498 | 15.288 |
| - Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler | 5 | (137.959) | 17.213 |
| - Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler | | 86.395 | 217.560 |
| - İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler | | (9.481.636) | (7.814.667) |
| B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI | | (594.062) | (66.601) |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları, net (-) | | (594.062) | (66.601) |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul alımları (-) | 7 | - | - |
| C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI | | (5.005.873) | (4.260.319) |
| Ödenen Temettüleri | | (5.005.873) | (4.260.319) |
| Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış) | | 15.179.014 | (2.299.605) |
| Dönem başı nakit ve nakit benzerleri | 3 | 36.307.042 | 39.137.063 |
| Dönem sonundaki nakit ve nakit benzerleri | 3 | 51.486.056 | 36.837.458 |

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz 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 30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir:

| Ortaklar | 30 Eylül 2015 | | 31 Aralık 2014 | |
|--|---------------|-------------------|----------------|-------------------|
| | 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.

30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 54.712.578 TL tutarındadır (Dipnot 9 (b)).

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

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

30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in yıl içinde çalışan personelinin ortalama sayısı sırasıyla 7 ve 7'dir.

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

i. Sunuma İlişkin Temel Esaslar:

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

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

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. (Dipnot 2.iii)

İşletmeler, ara dönem finansal tablolarını TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" ("TMS 34") standardına uygun olarak tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket bu çerçevede, 30 Eylül 2015 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 2014 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 30 Eylül 2015 tarihli finansal tabloları 28 Ekim 2015 tarihinde Şirket Yönetimi tarafından Yönetim Kurulu'na sunulmak üzere onaylanmıştır.

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

ii. Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi :

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

iii. Düzeltmeler :

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

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

iv. Netleştirme:

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

v. Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar:

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

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

30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerindeki finansal durum tabloları ve finansal durum tablolarına ilişkin dipnotlar ile 30 Eylül 2015 ve 30 Eylül 2014 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara dönemlere ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir, nakit akış ve özkaynak değişim tabloları ve ilgili dipnotlar karşılaştırmalı olarak sunulmuştur. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılmıştır.

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

Bazı yeni standartlar, standartlardaki değişiklikler ve yorumlar, 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla geçerli olmayıp, bu özet finansal tabloların hazırlanmasında uygulanmamıştır. Yeni standart ve yorumların, Şirket'in finansal tablolarına önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

1 Ocak 2015 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar aşağıdaki gibidir:

TFRS 9 Finansal Araçlar - Sınıflandırma ve Açıklama

Aralık 2011’de yapılan değişikliklerle 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. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

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

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

TFRS 11 - Müşterek Faaliyetlerde Hisse Edinimi (Değişiklikler)

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

TMS 16 ve TMS 38 - Kabul edilebilir Amortisman ve İtfa Yöntemlerinin Açıklığa Kavuşturulması (TMS 16 ve TMS 38’deki Değişiklikler)

TMS 16 ve TMS 38’deki Değişiklikler, maddi duran varlıklar için hasıllata dayalı amortisman hesaplaması kullanımını yasaklamış ve maddi olmayan duran varlıklar için hasıllata dayalı amortisman hesaplaması kullanımını önemli ölçüde sınırlandırmıştır. Değişiklikler, 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmayacaktır.

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat henüz uygulamaya başlanmamış olan yeni ve düzeltilmiş standartlar

UFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat

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

UFRS 9 Finansal Araçlar - Nihai Standart (2014)

UMSK, Temmuz 2014'te UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardının yerine geçecek olan ve sınıflandırma ve ölçme, değer düşüklüğü ve finansal riskten korunma muhasebesi aşamalarından oluşan projesi UFRS 9 Finansal Araçlar'ı nihai olarak yayınlamıştır. UFRS 9 finansal varlıkların içinde yönetildikleri iş modelini ve nakit akım özelliklerini yansıtan akılcı, tek bir sınıflama ve ölçüm yaklaşımına dayanmaktadır. Bunun üzerine, kredi kayıplarının daha zamanında muhasebeleştirilebilmesini sağlayacak ileriye yönelik bir beklenen kredi kaybı modeli ile değer düşüklüğü muhasebesine tabi olan tüm finansal araçlara uygulanabilen tek bir model kurulmuştur. Buna ek olarak, UFRS 9, banka ve diğer işletmelerin, finansal borçlarını gerçeğe uygun değeri ile ölçme opsiyonun seçtikleri durumlarda, kendi kredi değerliliklerindeki düşüşe bağlı olarak finansal borcun gerçeğe uygun değerindeki azalmadan dolayı kar veya zarar tablosunda gelir kaydetmeleri sonucunu doğuran "kendi kredi riski" denilen sorunu ele almaktadır. Standart ayrıca, risk yönetimi ekonomisini muhasebe uygulamaları ile daha iyi ilişkilendirebilmek için geliştirilmiş bir finansal riskten korunma modeli içermektedir. UFRS 9, 1 Ocak 2018 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir; ancak, erken uygulamaya izin verilmektedir. Ayrıca, finansal araçların muhasebesi değiştirilmeden 'kendi kredi riski' ile ilgili değişikliklerinin tek başına erken uygulanmasına izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

UMS 27 - Bireysel Mali Tablolarda Özkaynak Yöntemi (UMS 27'de Değişiklik)

Ağustos 2014'te UMSK, işletmelerin bireysel finansal tablolarında bağlı ortaklıklar ve iştiraklerdeki yatırımların muhasebeleştirilmesinde özkaynak yönteminin kullanılması seçeneğini yeniden sunmak için UMS 27'de değişiklik yapmıştır. Buna göre işletmelerin bu yatırımları:

- maliyet değeriyle
- UFRS 9 (veya UMS 39)'a göre veya
- özkaynak yöntemini kullanarak muhasebeleştirilmesi gerekmektedir.

İşletmelerin aynı muhasebeleştirmeyi her yatırım kategorisine uygulaması gerekmektedir. Bu değişiklik 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerli olup, geçmişe dönük olarak uygulanmalıdır. Değişiklik Topluluk için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

Yıllık İyileştirmeler, 2012-2014 Dönemi

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

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

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. 2015 ve 2014 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 nedene, Şirket'te 30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 hesap dönemlerine ilişkin vergi hesaplaması yapılmamıştır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

(b) Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü:

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

3. Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir (TL):

| | <u>30 Eylül 2015</u> | <u>31 Aralık 2014</u> |
|--------------------------|----------------------|-----------------------|
| Bankalar | 50.804.453 | 35.799.394 |
| - vadesiz TL mevduat | 100.054 | 27.089 |
| - vadesiz döviz mevduat | 16.683 | - |
| - vadeli TL mevduat | - | - |
| - vadeli döviz mevduat * | 50.687.716 | 35.772.305 |
| B Tipi Likit Fon | <u>681.603</u> | <u>507.648</u> |
| Toplam | <u>51.486.056</u> | <u>36.307.042</u> |

* 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli ABD Doları mevduatların faiz oranı %2,00 - %2,20 arasında olup tahakkuk eden faiz tutarı 13.607 TL, vadeli Avro mevduatların faiz oranı %1,55 - %1,80 arasında değişmekte olup tahakkuk eden faiz tutarı 22.458 TL'dir. (31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli ABD Doları mevduatların faiz oranı %2,05- %2,20 arasında değişmekte olup tahakkuk eden faiz tutarı 17.754 TL, vadeli Avro mevduatların faiz oranı %1,80 - %1,95 arasında değişmekte olup tahakkuk eden faiz tutarı 31.387 TL'dir).

Şirket'in 30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

4. Finansal Yatırımlar

30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Vadesine Kadar Elde Tutulan Finansal Varlıklar;

| Döviz Cinsi | 30 Eylül 2015 | | | 31 Aralık 2014 | | |
|---------------|---------------------------|------------|-------------|---------------------------|------------|-------------|
| | Defter Değeri (TL) | Faiz Oranı | Vade Tarihi | Defter Değeri (TL) | Faiz Oranı | Vade Tarihi |
| ABD Doları | 197.866.101 | % 3,50 | 26.09.2016 | 132.835.423 | % 3,63 | 15.03.2015 |
| ABD Doları | 6.395.359 | % 3,50 | 26.09.2016 | 10.989.268 | % 3,63 | 15.03.2015 |
| ABD Doları | 6.784.967 | % 3,50 | 26.09.2016 | 4.935.054 | % 3,63 | 15.03.2015 |
| ABD Doları | - | - | | 5.240.002 | % 3,63 | 15.03.2015 |
| Toplam | <u>211.046.427</u> | | | <u>153.999.747</u> | | |

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar, 26 Eylül 2016 itfa tarihli kupon ödemeli Eurobondlardan oluşmaktadır.

Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar;

| | 30 Eylül 2015 | | 31 Aralık 2014 | |
|--|-------------------|-------------------------|-------------------|-------------------------|
| | 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.* | - | <u>1.946.310</u> | - | <u>2.706.587</u> |
| TOPLAM | - | <u>1.947.649</u> | - | <u>2.707.926</u> |

(*) İştirak oranı %1'in altındadır.

Alarko Holding A.Ş.'deki iştirak tutarı, 30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerine yaklaştığı öngörülen Borsa İstanbul A.Ş.'de bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış fiyatı ile değerlendirilmiştir. Şirket, gerçeğe uygun değer değerlemesinden kaynaklanan artış ya da azalışları finansal tablolarında Özkaynak hesabı altında yer alan "Kar ve Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla oluşan 1.445.132 TL değer artışı, 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla 760.277 TL değer azalışı sonucunda 684.855 TL olmuştur (Dipnot 9 (c)).

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

5. Ticari Alacak ve Borçlar

Ticari alacaklar aşağıdaki gibidir (TL) :

| | <u>30 Eylül 2015</u> | <u>31 Aralık 2014</u> |
|---|----------------------|-----------------------|
| Ticari alacaklar, net | 91.935 | 77.968 |
| Şüpheli ticari alacaklar | 54.839 | 167.523 |
| Şüpheli ticari alacaklar karşılığı(-) | (54.839) | (167.523) |
| Toplam | 91.935 | 77.968 |
| İlişkili taraflardan alacaklar, net (Dipnot 14 (a)) | <u>6.241.420</u> | <u>12.828.282</u> |
| Genel Toplam | <u>6.333.355</u> | <u>12.906.250</u> |

Şüpheli ticari alacak karşılığının 30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir (TL) :

| | <u>30 Eylül 2015</u> | <u>31 Aralık 2014</u> |
|---|----------------------|-----------------------|
| Dönem başı şüpheli ticari alacaklar karşılığı | 167.523 | 166.359 |
| Dönem içinde ayrılan karşılık | - | 35.693 |
| Konusu kalmayan karşılıklar (Dipnot 11) | (112.684) | (34.529) |
| Dönem sonu şüpheli ticari alacaklar karşılığı | <u>54.839</u> | <u>167.523</u> |

Ticari borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

| | <u>30 Eylül 2015</u> | <u>31 Aralık 2014</u> |
|--|----------------------|-----------------------|
| Satıcılar, net | 1.366.257 | 1.481.909 |
| İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 14 (b)) | <u>9.004</u> | <u>32.354</u> |
| Toplam | <u>1.375.261</u> | <u>1.514.263</u> |

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

6. Stoklar

30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla stoklar, aşağıda detayı verilen gayrimenkullerden oluşmaktadır :

| | 30 Eylül 2015 | | | | 31 Aralık 2014 | | | |
|--|--------------------------------------|----------------------|-----------------------------|---------------------|--------------------------------------|----------------------|-----------------------------|---------------------|
| | 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 | 14.056.529 | - | 16.930.000 | 29.12.2014 | 16.526.529 | - | 19.530.000 | 29.12.2014 |
| Toplam | 14.056.529 | - | 16.930.000 | | 16.526.529 | - | 19.530.000 | |
| <u>Büyükçekmece Arsası</u> | | | | | | | | |
| Arsa Maliyeti (3 Parsel) | 3.271.735 | - | 47.543.000 | 29.12.2014 | 3.271.735 | - | 47.543.000 | 29.12.2014 |
| Toplam | 17.328.264 | - | 64.473.000 | | 19.798.264 | - | 67.073.000 | |

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz 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. 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla 51 adet villa için satış sözleşmesi yapılmıştır.

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

30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Konut Projesi için İnşaat All Risk ve İşveren Mali Sorumluluk Sigortaları tutarı sırasıyla 49.067.805 TL ve 37.388.142 TL (Dipnot 18).

Şirket'in 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 2014 tarihi itibarıyla | 183.986.000 |
| İlaveler | 42.594 |
| Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış | 52.550.906 |
| Çıkış | - |
| 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla | 236.579.500 |
| İlaveler | - |
| Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış | - |
| Çıkış | - |
| 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla | <u>236.579.500</u> |

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla ve 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 105.347.814 TL ve 86.683.954 TL'dir (Dipnot 18).

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

7. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (devam)

30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

| <u>Gayrimenkul Adı</u> | 30 Eylül 2015 | |
|------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| | <u>Ekspertiz Raporu Tarihi</u> | <u>Rayiç Değeri (TL)</u> |
| Hillside Beach Club Tatil Köyü | 29.12.2014 | 127.500.000 |
| Etiler Alkent Sitesi - Dükkanlar | 29.12.2014 | 11.500.000 |
| Büyükçekmece Alkent 2000-Dükkanlar | 29.12.2014 | 6.007.500 |
| Eyüp Topçular- Fabrika | 29.12.2014 | 33.000.000 |
| Ankara Çankaya İş Merkezi | 29.12.2014 | 3.886.000 |
| İstanbul Karaköy İş Merkezi | 29.12.2014 | 4.325.000 |
| İstanbul Şişhane İş Merkezi | 29.12.2014 | 2.955.000 |
| Maslak Arsası (*) | 29.12.2014 | 47.406.000 |
| Toplam | | <u>236.579.500</u> |

| <u>Gayrimenkul Adı</u> | 31 Aralık 2014 | |
|------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| | <u>Ekspertiz Raporu Tarihi</u> | <u>Rayiç Değeri (TL)</u> |
| Hillside Beach Club Tatil Köyü | 29.12.2014 | 127.500.000 |
| Etiler Alkent Sitesi - Dükkanlar | 29.12.2014 | 11.500.000 |
| Büyükçekmece Alkent 2000-Dükkanlar | 29.12.2014 | 6.007.500 |
| Eyüp Topçular- Fabrika | 29.12.2014 | 33.000.000 |
| Ankara Çankaya İş Merkezi | 29.12.2014 | 3.886.000 |
| İstanbul Karaköy İş Merkezi | 29.12.2014 | 4.325.000 |
| İstanbul Şişhane İş Merkezi | 29.12.2014 | 2.955.000 |
| Maslak Arsası (*) | 29.12.2014 | 47.406.000 |
| Toplam | | <u>236.579.500</u> |

30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 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.

30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

8. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

- a) Şirket'in 30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla diğer uzun vadeli karşılıkları kullanılmamış izin karşılıklarından oluşup detayı aşağıdaki gibidir (TL);

| | <u>30 Eylül 2015</u> | <u>31 Aralık 2014</u> |
|---|----------------------|-----------------------|
| Dönem başı kullanılmamış izin karşılığı | 55.124 | 62.994 |
| Dönem içinde artış/(azalış) | <u>(518)</u> | <u>(7.870)</u> |
| Dönem sonu kullanılmamış izin karşılığı | <u>54.606</u> | <u>55.124</u> |

- b) 30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in Stoklar, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Sabit Kıymetler Hesapları'nda gösterilen;

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

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

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

| | <u>30 Eylül 2015</u> | <u>31 Aralık 2014</u> |
|---|----------------------|-----------------------|
| Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler | | |
| A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı | 1.110.679 | 1.970.750 |
| 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>1.110.679</u> | <u>1.970.750</u> |

30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla diğer verilen TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı %0'dır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

8. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler (devam)

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

| | <u>30 Eylül 2015</u> | <u>31 Aralık 2014</u> |
|---------------------------|----------------------|-----------------------|
| Alınan teminat senetleri | 978.835 | 815.312 |
| Alınan teminat mektupları | <u>1.425.483</u> | <u>301.312</u> |
| Toplam | <u>2.404.318</u> | <u>1.116.624</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> |
|---------------------------|------------------------------------|----------------------------|
| 30 Eylül 2015 (Dipnot 5) | 54.839 | 54.839 |
| 31 Aralık 2014 (Dipnot 5) | 167.523 | 167.523 |

9. Özkaynaklar

a) Ödenmiş Sermaye

30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 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

30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 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, 30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerine yaklaştığı öngörülen Borsa İstanbul A.Ş.'de bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış fiyatı ile değerlendirilmiştir. Şirket, gerçeğe uygun değer değerlemesinden kaynaklanan artış ya da azalışları finansal tablolarında Özkaynaklar hesabı altında yer alan "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlemeden kaynaklanan, sırasıyla, 760.277 TL ve 127.724 TL değer azalışları "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" hesabına kaydedilmiştir (Dipnot 4).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

9. Özkaynaklar (devam)

d) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmakta olup 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla 3.585.146 TL'dir (31 Aralık 2014 - 3.137.812 TL).

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

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

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

e) Geçmiş yıllar kar / (zararları) :

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

| | <u>30 Eylül 2015</u> | <u>31 Aralık 2014</u> |
|---------------------|----------------------|-----------------------|
| Olağanüstü yedekler | 312.238.288 | 232.486.346 |
| Geçmiş yıl karları | <u>72.698.521</u> | <u>79.751.942</u> |
| Toplam | <u>384.936.809</u> | <u>312.238.288</u> |

10. Satışlar ve Satışların Maliyeti

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir (TL) :

| | <u>1 Ocak 2015</u> <u>30 Eylül 2015</u> | <u>1 Temmuz 2015</u> <u>30 Eylül 2015</u> | <u>1 Ocak 2014</u> <u>30 Eylül 2014</u> | <u>1 Temmuz 2014</u> <u>30 Eylül 2014</u> |
|-----------------------|--|--|--|--|
| Kira gelirleri | 17.727.919 | 12.291.399 | 13.833.484 | 9.488.441 |
| Konut satış gelirleri | 2.703.390 | - | - | - |
| Arsa satış gelirleri | - | - | - | - |
| Toplam | <u>20.431.309</u> | <u>12.291.399</u> | <u>13.833.484</u> | <u>9.488.441</u> |

Satışların maliyeti aşağıdaki gibidir (TL) :

| | <u>1 Ocak 2015</u> <u>30 Eylül 2015</u> | <u>1 Temmuz 2015</u> <u>30 Eylül 2015</u> | <u>1 Ocak 2014</u> <u>30 Eylül 2014</u> | <u>1 Temmuz 2014</u> <u>30 Eylül 2014</u> |
|------------------------|--|--|--|--|
| Satılan konut maliyeti | 2.470.000 | - | - | - |
| Satılan arsa maliyeti | - | - | - | - |
| Toplam | <u>2.470.000</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

11. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

Esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir (TL) :

| | 1 Ocak 2015 30 Eylül 2015 | 1 Temmuz 2015 30 Eylül 2015 | 1 Ocak 2014 30 Eylül 2014 | 1 Temmuz 2014 30 Eylül 2014 |
|--|------------------------------|--------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| Kambiyo Karları | 61.320.651 | 30.326.868 | 12.860.426 | 6.665.799 |
| Faiz Gelirleri | 4.118.808 | 1.913.483 | 7.523.688 | 4.241.632 |
| Gayrimenkullerden Elde Edilen Kira Dışı Gelir | 45.923 | 15.513 | 39.137 | 12.707 |
| Diğer Menkul Kıymet Satış Karları | 124.058 | 22.243 | 155.804 | 14.908 |
| Konusu Kalmayan Karşılıklar (Dipnot 5) | 112.684 | 73.820 | 33.597 | 1.396 |
| Vade Farkı Gelirleri | 23.009 | 8.847 | 14.590 | 4.681 |
| T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı-Arazi Tahsis Bedeli | 284.570 | 8.838 | 258.442 | 8.027 |
| T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı-Ödenecek Kira Bedeli | 1.337.585 | 1.337.585 | 1.135.325 | 1.135.325 |
| Reeskont Faiz Gelirleri | 982 | - | 828 | - |
| Diğer Gelirler | <u>11.541</u> | <u>422</u> | <u>22.345</u> | <u>4.407</u> |
| Toplam | <u>67.379.811</u> | <u>33.707.619</u> | <u>22.044.182</u> | <u>12.088.882</u> |

12. Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

Esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir (TL) :

| | 1 Ocak 2015 30 Eylül 2015 | 1 Temmuz 2015 30 Eylül 2015 | 1 Ocak 2014 30 Eylül 2014 | 1 Temmuz 2014 30 Eylül 2014 |
|--|------------------------------|--------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| Kambiyo Zararları | 1.602.376 | 317.765 | 2.881.476 | (4.412.165) |
| T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı - Kira Karşılığı | 1.337.585 | 1.337.585 | 1.377.667 | 1.157.815 |
| T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı - Arazi Tahsis Bedeli | 327.235 | 23.060 | 262.696 | - |
| Diğer Menkul Kıymet Satış Zararları | - | - | 5.834.451 | 2.980.027 |
| Reeskont Faiz Giderleri | 5.664 | (2.598) | 3.064 | (1.803) |
| Diğer Giderler | <u>41.795</u> | <u>15.735</u> | <u>33.761</u> | <u>(917)</u> |
| Toplam | <u>3.314.655</u> | <u>1.691.547</u> | <u>10.393.115</u> | <u>(277.043)</u> |

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

13. Hisse Başına Kazanç

Hisse başına kazanç / (kayıp) aşağıdaki gibi hesaplanmıştır:

| | 1 Ocak 2015 30 Eylül 2015 | 1 Temmuz 2015 30 Eylül 2015 | 1 Ocak 2014 30 Eylül 2014 | 1 Temmuz 2014 30 Eylül 2014 |
|---|------------------------------|--------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| Dönem karı / (zararı) | 78.271.533 | 42.550.711 | 22.121.847 | 20.903.834 |
| Raporlama dönemi itibarıyla ağırlıklı ortalama adi hisse senedi (1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden) | 10.650.794 | 10.650.794 | 10.650.794 | 10.650.794 |
| Hisse başına kazanç (TL) / (kayıp) | 7,3489 | 3,9951 | 2,0770 | 1,9627 |

14. İlişkili Taraf Açıklamaları

a) İlişkili taraflardan alacaklar aşağıdaki gibidir (TL) :

| | 30 Eylül 2015 | | 31 Aralık 2014 | |
|--|-------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|
| | Ticari | Ticari Olmayan | Ticari | Ticari Olmayan |
| Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş. | 6.247.083 | - | 12.829.264 | - |
| Eksi: Ertelemiş Gelirler | (5.663) | - | (982) | - |
| Toplam (Dipnot 5) | <u>6.241.420</u> | <u>-</u> | <u>12.828.282</u> | <u>-</u> |

b) İlişkili taraflara borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

| | 30 Eylül 2015 | | 31 Aralık 2014 | |
|------------------------------------|---------------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| | Ticari | Ticari Olmayan | Ticari | Ticari Olmayan |
| Alarko Holding A.Ş. | 9.004 | - | 31.767 | - |
| Alarko Carrier San. ve Tic A.Ş. | - | - | 587 | - |
| Toplam (Dipnot 5) | <u>9.004</u> | <u>-</u> | <u>32.354</u> | <u>-</u> |

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz 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>30 Eylül 2015</u> | <u>30 Eylül 2014</u> |
|------------------------|-------------------------|-----------------------|
| <u>Giderler</u> | | |
| Kur farkı gideri | 130.323 | 2.164 |
| Kira giderleri | 219.280 | 296.803 |
| Alınan hizmetler | 740.462 | 625.621 |
| Reeskont gideri | 5.664 | 3.064 |
| Diğer giderler | <u>13.784</u> | <u>16.827</u> |
| Toplam | <u>1.109.513</u> | <u>944.479</u> |

| | <u>30 Eylül 2015</u> | <u>30 Eylül 2014</u> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <u>Gelirler</u> | | |
| Kira gelirleri | 6.155.320 | 4.654.515 |
| T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı - Arazi Tahsis Bedeli | 284.570 | 250.415 |
| Kur farkı geliri | - | 283.150 |
| Faiz gelirleri | <u>23.559</u> | <u>14.312</u> |
| Toplam | <u>6.463.449</u> | <u>5.202.392</u> |

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

| <u>Alışlar</u> | <u>30 Eylül 2015</u> | | | <u>30 Eylül 2014</u> | | |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| | <u>Mal</u> | <u>Hizmet</u> | <u>Diğer</u> | <u>Mal</u> | <u>Hizmet</u> | <u>Diğer</u> |
| Attaş Alarko Turistik Tes. A.Ş. | 591.513 | - | 724.826 | 42.594 | - | 530.173 |
| Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş. | - | - | 675 | - | - | 599 |
| Altek Alarko Elek. San.Tes Tic. A.Ş. | - | - | - | - | - | 296 |
| Alarko Holding A.Ş. | - | <u>151.623</u> | <u>232.163</u> | <u>14.237</u> | <u>84.106</u> | <u>325.420</u> |
| Toplam | <u>591.513</u> | <u>151.623</u> | <u>957.664</u> | <u>56.831</u> | <u>84.106</u> | <u>856.488</u> |

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

14. İlişkili Taraf Açıklamaları (devam)

| <u>Satışlar</u> | 30 Eylül 2015 | | | 30 Eylül 2014 | | |
|--|---------------|----------|------------------|---------------|----------|------------------|
| | Mal | Hizmet | Diğer | Mal | Hizmet | Diğer |
| Attaş Alarko Turistik Tes. A.Ş. | - | - | 6.097.645 | - | - | 4.892.603 |
| Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş. | - | - | 365.804 | - | - | 295.249 |
| Altek Alarko Elektrik Sant.Tes. İşl. ve Tic. A.Ş. | - | - | - | - | - | 15.540 |
| Toplam | - | - | 6.463.449 | - | - | 5.203.392 |

30 Eylül 2015 ve 30 Eylül 2014 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kaynaklanan şüpheli alacaklar bulunmamaktadır.

30 Eylül 2015 ve 30 Eylül 2014 tarihleri itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin brüt toplamı, sırasıyla, 730.171 TL ve 699.979 TL'dir.

15. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

Finansal araçlar ve finansal risk yönetimi

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

Risk yönetimi, aşağıdaki politikalar çerçevesinde uygulanmaktadır:

i. Kur Riski

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

Şirket'in 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla net döviz pozisyonu 267.521.726 TL'dir (31 Aralık 2014 - 202.238.154 TL). Kurlarda yaşanacak %10'luk bir artış Şirket'in karını 26.752.173 TL artırırken, %10'luk bir azalış ise 26.752.173 TL azaltacaktır.

Yabancı para pozisyonu

Toplam bazda;

| | 30 Eylül 2015 | 31 Aralık 2014 |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| A. Döviz cinsinden varlıklar | 267.992.244 | 202.600.334 |
| B. Döviz cinsinden yükümlülükler | 470.518 | 362.180 |
| Net döviz pozisyonu (A-B) | 267.521.726 | 202.238.154 |

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz 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;

| | 30 Eylül 2015 | | | 31 Aralık 2014 | | |
|--|---|-----------------|---------------------|---|-----------------|---------------------|
| | TL Karşılığı (Fonksiyonel Para Birimi) | Döviz Tutarı | Döviz Kuru (Tam) | TL Karşılığı (Fonksiyonel Para Birimi) | Döviz Tutarı | Döviz Kuru (Tam) |
| 1. Bankalar | | | | | | |
| ABD Doları | 27.754.408 | 9.119.840 | 3,0433 | 14.360.767 | 6.192.922 | 2,3189 |
| Avro | 22.949.991 | 6.708.170 | 3,4212 | 21.411.538 | 7.590.860 | 2,8207 |
| 2. Finansal Yatırımlar | | | | | | |
| ABD Doları | 211.046.426 | 69.347.888 | 3,0433 | 153.999.747 | 66.410.689 | 2,3189 |
| 3. İlişkili Taraflardan Alacaklar | | | | | | |
| ABD Doları | 6.241.419 | 2.050.872 | 3,0433 | 12.828.282 | 5.532.055 | 2,3189 |
| DÖVİZE BAĞLI VARLIKLAR TOPLAMI | 267.992.244 | | | 202.600.334 | | |
| Alınan Depozito ve Teminatlar (Uzun Vadeli) | | | | | | |
| ABD Doları | 470.518 | 154.608 | 3,0433 | 362.180 | 156.186 | 2,3189 |
| DÖVİZE BAĞLI BORÇLAR TOPLAMI | 470.518 | | | 362.180 | | |
| NET DÖVİZ POZİSYONU | 267.521.726 | | | 202.238.154 | | |

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

i. Kur Riski (devam)

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla döviz pozisyonu duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir (TL):

| Döviz Pozisyonu Duyarlılık Analizi Tablosu | | | | |
|--|--|----------------------------------|--|----------------------------------|
| 30 Eylül 2015 | | | | |
| | 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 | 24.457.174 | (24.457.174) | - | - |
| 2- ABD Doları riskinden korunan kısmı (-) | - | - | - | - |
| 3- ABD Doları Net Etki (1+2) | 24.457.174 | (24.457.174) | - | - |
| | Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde | | Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde | |
| 4- Avro net varlık/yükümlülüğü | 2.294.999 | (2.294.999) | - | - |
| 5- Avro riskinden korunan kısmı (-) | - | - | - | - |
| 6- Avro Net Etki (4+5) | 2.294.999 | (2.294.999) | - | - |
| Toplam (3+6) | 26.752.173 | (26.752.173) | - | - |

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

i. Kur Riski (devam)

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

| Döviz Pozisyonu Duyarlılık Analizi Tablosu | | | | |
|--|--|----------------------------------|--|----------------------------------|
| 31 Aralık 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 | 18.082.661 | (18.082.661) | - | - |
| 2- ABD Doları riskinden korunan kısmı (-) | - | - | - | - |
| 3- ABD Doları Net Etki (1+2) | 18.082.661 | (18.082.661) | - | - |
| | Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde | | | |
| 4- Avro net varlık/yükümlülüğü | 2.141.154 | (2.141.154) | - | - |
| 5- Avro riskinden korunan kısmı (-) | - | - | - | - |
| 6- Avro Net Etki (4+5) | 2.141.154 | (2.141.154) | - | - |
| Toplam (3+6) | 20.223.815 | (20.223.815) | - | - |

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.

30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz 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);

| | |
|----------------|----------------|
| 30 Eylül 2015 | 154.415.619 TL |
| 31 Aralık 2014 | 124.135.866 TL |

19. Ek Dipnotlar: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir:

| | Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri | İlgili Düzenleme | Cari Dönem (TL) 30 Eylül 2015 | Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2014 |
|-----------|---|-------------------------|--|---|
| A | Para ve Sermaye Piyasası Araçları | Md. 24/(b) | 264.478.793 | 193.013.376 |
| B | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | Md. 24/(a) | 253.907.764 | 256.377.764 |
| C | İştirakler | Md. 24/(b) | 1.339 | 1.339 |
| | İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan) | Md. 23/(f) | - | - |
| | Diğer Varlıklar | | 17.609.544 | 14.549.731 |
| D | Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı) | Md. 3/(p) | 535.997.440 | 463.942.210 |
| E | Finansal Borçlar | Md. 31 | - | - |
| F | Diğer Finansal Yükümlülükler | Md. 31 | - | - |
| G | Finansal Kiralama Borçları | Md. 31 | - | - |
| H | İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan) | Md. 23/(f) | - | - |
| İ | Özkaynaklar | Md. 31 | 532.824.161 | 460.325.920 |
| | Diğer Kaynaklar | | 3.173.279 | 3.616.290 |
| D | Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı) | Md. 3/(p) | 535.997.440 | 463.942.210 |
| | Konsolide Olmayan / Bireysel Diğer Finansal Bilgiler | İlgili Düzenleme | Cari Dönem (TL) 30 Eylül 2015 | Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2014 |
| A1 | Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı | Md. 24/(b) | - | - |
| A2 | Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı | Md. 24/(b) | 50.804.453 | 35.799.394 |
| 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) | 50.677.735 | 50.677.735 |
| C1 | Yabancı İştirakler | Md. 24/(d) | - | - |
| C2 | İşletmeci Şirkete İştirak | Md. 28/1(a) | 1.339 | 1.339 |
| J | Gayrinakdi Krediler | Md. 31 | 1.110.679 | 1.970.750 |
| 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) | 1.946.310 | 2.706.587 |

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir (devam):

| | Portföy Sınırlamaları | İlgili Düzenleme | Cari Dönem 30 Eylül 2015 | Önceki Dönem 31 Aralık 2014 | Asgari / Azami Oranı |
|---|---|------------------|-----------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| 1 | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri | Md. 22/(e) | % 0,00 | % 0,00 | ≤ % 10 |
| 2 | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | Md. 24/(a),(b) | % 47,37 | % 55,26 | ≥ % 51 |
| 3 | Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler | Md. 24/(b) | % 49,34 | % 41,60 | ≤ % 49 |
| 4 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları | Md. 24/(d) | % 0,00 | % 0,00 | ≤ % 49 |
| 5 | Atıl Tutulan Arsa / Araziler | Md. 24/(c) | % 9,45 | % 10,92 | ≤ % 20 |
| 6 | İşletmeci Şirkete İştirak | Md. 28/1 (a) | % 0,00 | % 0,00 | ≤ % 10 |
| 7 | Borçlanma Sınırı | Md. 31 | % 0,21 | % 0,43 | ≤ % 500 |
| 8 | Vadeli / Vadesiz TL / Döviz | Md. 24/(b) | % 9,48 | % 7,72 | ≤ % 10 |
| 9 | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı | Md. 22/(l) | % 0,36 | % 0,58 | ≤ % 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. 30 Eylül 2015 tarihli Finansal Tablolara göre, söz konusu arsaların aktif toplamına oranı % 9,45 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Tebliğin 24 üncü maddesinin (a) bendi "Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı haklara ve gayrimenkule dayalı projelere aktif toplamının en az %51'i oranında yatırım yapmak zorundadırlar." şeklinde yer almaktadır. 30 Eylül 2015 tarihli Finansal Tablolara göre % 47,37 olup, döviz kurlarındaki devam eden artış nedeniyle sınırın altında kalmıştır.

Tebliğin 24 üncü maddesinin (b) bendi "Bu Tebliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (k) bendinde yazılı varlıklar ile 28. maddesinde belirtilen iştiraklerin tamamına en fazla aktif toplamının %49'u oranında yatırım yapabilirler." şeklinde yer almaktadır. 30 Eylül 2015 tarihli Finansal Tablolara göre % 49,34 olup, döviz kurlarındaki devam eden artış nedeniyle düşük oranda sınırın üstündedir.

Tebliğin 24 üncü maddesinin (b) bendinde, "...Türk Lirası veya yabancı para cinsinden vadesiz ve vadeli mevduata ise en fazla aktif toplamının %10' u oranında yatırım yapabilirler." hükmü yer almaktadır. 30 Eylül 2015 tarihli Finansal Tablolara göre, bu oran % 9,48 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.