



**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 Ocak 2016 – 30 Eylül 2016**

**Ara Dönem Faaliyet Raporu**

## A- RAPORUN DÖNEMİ

Faaliyet Raporumuz 01.01.2016 – 30.09.2016 dönemini kapsamaktadır.

## B- YÖNETİM KURULU ÜYELERİ

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

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

Yönetim Kurulu Üyelerinin şirket yönetiminde icrai görevi yoktur.

Yönetim Kurulu dönem içinde 13 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 ve Danışmanlık A.Ş.  
(Member, BDO International Network)

### Bağımsız Denetleme Kuruluşu

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

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

## **C- KÂR DAĞITIM POLİTİKASI**

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

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

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

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

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

Şirketimiz prensip olarak yıl içinde kâr payı avansı dağıtmamaktadır.

Şirketimiz ortaklarına 31 Mayıs 2016 tarihinde 6.710.000 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 5 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 25 Mart 2016 tarihinde yapılan Genel Kurul Toplantısında;

Şirketimizin, 2015 yılına ait finansal tablolarında yer alan dönem kârı 131.791.243 TL' dir. Önceki yıllarda ayrılan birinci tertip kanuni yedek akçe tutarı yasal tavana ulaştığından, net dağıtılabilir dönem kârı da 131.791.243 TL'dir.

- Net dağıtılabilir dönem kârından 6.710.000 TL' lik kısmının ortaklara kâr payı olarak nakden dağıtılmasına,
- Dağıtılacak kâr payı üzerinden 617.746 TL tutarında ikinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmasına,
- Kalan tutarın olağanüstü yedek akçelere eklenmesine,
- Kâr payı dağıtımına 31 Mayıs 2016 tarihinde başlanmasına,

Oy birliği ile karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu üyelerinden Sarper Volkan Özten ve Kudret Vurgun' a aylık brüt 3.850 TL ücret verilmesine, diğer Yönetim Kurulu üyelerine ücret verilmemesine oybirliğiyle karar verilmiştir.

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

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

## F- KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması için gerekli özeni göstermiştir. Kurumsal Yönetim Tebliğinde uygulanması zorunlu tutulan ilkelerin tamamı Şirketimiz tarafından uygulanmıştır. Şirketimizin üçüncü grupta bulunduğundan Tebliğin 6 ncı maddesinin birinci fıkrasındaki istisna uygulanarak, bağımsız yönetim kurulu üye sayısı iki olarak belirlenmiştir. Uygulanması zorulu 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](http://www.alarkoyatirim.com.tr) adresinde yayımlanmaktadır.

## G- DÖNEM İÇİNDE ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE NEDENLERİ

09.12.2015 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; Sermaye Piyasası Kuru' nun kayıtlı sermaye Sistemine ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde Şirket Esas Sözleşmesinin (6) ncı maddesinin tadili için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmasına karar verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 07.01.2016 tarih ve 12233909-325.06-E.137 sayılı yazısı ve T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü' nün 14.01.2016 tarih ve 67300147-431.02 sayılı yazısı ile gerekli izinler alınmış olup, 2015 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulmuş ve oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

## H- FAALİYETLERİMİZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Büyükçekmece'deki Alkent İstanbul 2000 projesinin en prestijli bölümünü olan Göl Malikanelerinin büyük bölümü satılmıştır. Bu proje; çevre peyzaj düzenlemeleri, sosyal tesisleri ve tek parsel oluşu nedeniyle özel güvenliği olan yüksek prestijli bir yaşam merkezi olmuştur. Projede mevcut az sayıda malikanenin satışına 2016 yılında devam edilmiştir. Ayrıca Maslak'taki arsamızda proje geliştirme çalışmalarımız devam etmektedir.

Önceki yıllarda portföyümüze dahil ederek istikrarlı kira geliri elde etmeye devam ettiğimiz nitelikli gayrimenkuller şunlardır : Fethiye Kalemya Koyu' nda 100.037 m<sup>2</sup> arazi üzerinde kurulu, 23.922 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip, 781 yatak kapasiteli, beş yıldızlı Hillside Beach Club Tatil Köyü, İstanbul Eyüp' te 13.503 m<sup>2</sup> arsa üzerinde bulunan 13.794 m<sup>2</sup> fabrika binası ve tesisler, İstanbul Etiler' de 4.233 m<sup>2</sup> arsa alanına sahip Alkent Etiler Çarşısı' nda 39 adet dükkan, İstanbul, Karaköy Necatibey Caddesi' nde 1.730 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip 4 katlı Alarko İş Merkezi, İstanbul Tepebaşı'nda 750 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 3 katlı dükkan ve 3 ofis katından oluşan Alarko-Dim İş Merkezi, İstanbul Büyükçekmece Alkent 2000 Sitesi' nde 784 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip 10 adet dükkan, Ankara Çankaya' da bulunan 6 katlı 1.943 m<sup>2</sup> kullanım alanlı Alarko İş Merkezi.

Şirketimiz güçlü özkaynak ve likidite yapısı sayesinde, yeni projeler için ayırmış olduğu kaynakları para ve sermaye piyasalarında değerlendirmek suretiyle yüksek finansal getiri sağlamaya devam etmiştir.

## **I- PERSONELE İLİŞKİN BİLGİLER**

01.01.2016 - 30.09.2016 dönemi arasında şirketimizin ortalama çalışan personel sayısı 7' dir.

Şirketimizin 30.09.2016 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı yükümlülüğü 273.692 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**

01.01.2016 - 30.09.2016 dönemi içerisinde vakıf ve derneklere bağış yapılmamıştır.

## **K- DÖNEM İÇİNDE ŞİRKET ALEYHİNE AÇILAN DAVALAR HAKKINDA BİLGİLER**

30 Eylül 2016 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 2016 yılında devam edilmektedir.

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

## M- İLK DOKUZ AYLIK DÖNEME İLİŞKİN MALİ GÖSTERGELER

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla düzenlenen finansal tablolara göre, mali göstergeler aşağıdaki gibidir.

Mali Göstergeler	30 Eylül 2016
Net Satış Hasılatı	21.295.287 TL
Net Dönem Karı / Zararı	26.755.942 TL
Cari Oran	108,83
Likitide Oranı	103,57
Borç Özkaynak Oranı	% 0,63
Aktif Toplamı	610.447.514 TL

30 Eylül 2016 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 2016 tarihi itibarıyla 1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden pay sayısı 10.650.794 olup pay başına aktif değer 57 TL' dir.

Portföyümüzde yer alan varlıklara ilişkin özet bilgiler aşağıdaki gibidir :

### i – Gayrimenkuller

Gayrimenkuller, Gayrimenkul Projeleri, Gayrimenkule Dayalı Haklar		Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	
			KDV Hariç	KDV Dahil
- Büyükçekmece Eskice Köyü' nde bulunan villalar	Büyükçekmece Eskice Köyü 106 ada, 18 parselde bulunan 63 adet villa projesinden kalan 9 adet villa.	28.12.2015	14.860.000	17.534.800
- Büyükçekmece Eskice Köyü Arsası	Büyükçekmece / İstanbul, 3 adet parsel, 622.651,10 m <sup>2</sup> .	28.12. 2015	48.200.000	56.876.000
- Maslak Arsası	Sarıyer / İstanbul, 2 adet parsel, Maslak'ta, Şişli-İstinye Büyükdere Asfaltı üzerinde 18.961,90 m <sup>2</sup> .	28.12.2015	54.207.000	63.964.260
- İstanbul Şişhane İş Merkezi	Beyoğlu / İstanbul, brüt 730 m <sup>2</sup> , 3 kat/büro, 1 kat/giriş- mağaza, asansörlü, jeneratörlü, klimalı ve yerden ısıtmalı.	28.12.2015	6.221.000	7.340.780
- İstanbul Karaköy İş Merkezi	Karaköy / İstanbul, brüt 1.730 m <sup>2</sup> , tek blok halinde, asansörlü, fuel-oil ısıtmalı, ½ 'si 1997 yılında, ½ 'si 1999 yılında satın alınmıştır.	28.12.2015	6.675.000	7.876.500

- Ankara Çankaya İş Merkezi	Çankaya / Ankara, brüt 1.887 m <sup>2</sup> , tek blok halinde, 6 kat, asansörlü, chiller havalandırma, doğalgaz ısıtmalı.	28.12.2015	5.025.000	5.929.500
- Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü	Fethiye / Muğla, 10.128,09 m <sup>2</sup> , Kaya Köyü, Kalemya Koyu 'nda bulunan 1. Sınıf Tatil Köyü içinde 3 no.lu parsel.	28.12.2015	30.890.675	36.450.997
- Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü (kullanım hakkı)	Fethiye / Muğla, 2 adet parsel, 84.762 m <sup>2</sup> , Kaya Köyü, Kalemya Koyu 'nda bulunan 1 no.lu parsel için Üst Hakkı.	28.12.2015	139.109.325	164.149.004
- Eyüp - Topçular Kargir Fabrika ve Arsası	Eyüp / İstanbul, 15.675 m <sup>2</sup> , Topçular Mahallesinde konumlu, 8 kapı nolu ve 247 Ada, 56 nolu parselde konumlu tesis.	28.12.2015	39.681.000	46.823.580
- Etiler Alkent Sitesi 'nde 39 adet Dükkan	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Etiler Alkent Sitesi bünyesinde yer alan alışveriş merkezinde konumlu 39 adet dükkan.	28.12.2015	14.800.000	17.464.000
- Büyükçekmece Alkent 2000 Yeditepe Sitesi 'nde 10 adet Dükkan	İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Alkent 2000 Yeditepe Sitesi bünyesinde yer alan alışveriş merkezinde konumlu 10 adet dükkan.	28.12.2015	7.000.000	8.260.000
<b>TOPLAM</b>			<b>366.669.000</b>	<b>432.669.421</b>

## ii – Para ve Sermaye Piyasası Araçları

Cinsi	Tutarı (TL)	Oranı (%)
Tahvil ve Bonolar	215.882.670	77,77
Vadeli Döviz Tevdiat	58.630.519	21,12
Hisse Senedi	2.165.269	0,78
Yatırım Fonları	880.950	0,32
Vadesiz TL Mevduat	32.283	0,01
<b>TOPLAM</b>	<b>277.591.691</b>	<b>100</b>

## 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	28.12.15	51.750	58.156	Moca Gayrimenkul Geliştirme ve Kiralama A.Ş.	01.11.15	10 yıl
- İstanbul Karaköy İş Merkezi	1.750.000	28.12.15	8.268	4.750	Çirakoğlu Mimarlık Tasarım ve Dnş. Ltd.Şti.	01.10.15	1 yıl
			5.115	3.900	Evo Bilgi Teknolojileri San. Tic. Ltd. Şti.	01.03.16	1 yıl
			5.115	6.100	Moka Ödeme Kuruluşu A.Ş.	01.09.16	1 yıl
			5.115	3.600	Züccaciyeciler Derneği İktisadi İşletmesi	01.11.15	1 yıl
			1.965	1.500	Benim Ev ve Mutfak Eşyaları San. Tic.A.Ş.	01.03.16	1 yıl
			20.267	31.361	Burak Fahri Yön ve Ortakları	01.08.15	5 Yıl
- Ankara Çankaya İş Merkezi	1.970.000	28.12.15	40.803	46.450	Alarko Carrier Sanayi ve Ticaret A.Ş. - Ankara Şb.	01.02.16	1 yıl
- Eyüp - Topçular Fabrika	2.200.000	28.12.15	75.870	87.435	Karyer Isı San. ve Tic. Ltd. Şti.	01.01.16	1 yıl
<b>- Büyükçekmece Alkent 2000 10 Adet Dükkan</b>	<b>1.410.186</b>	<b>28.12.15</b>	<b>44.132</b>	<b>44.116</b>			
1	1.030.483	28.12.15	33.524	36.126	Migros Ticaret A.Ş.	01.01.16	7 yıl
2	94.732	28.12.15	2.496	1.300	Banu Eraslan	01.01.16	1 yıl
3	61.927	28.12.15	1.890	1.400	Banu Eraslan	01.09.16	1 yıl
4	32.841	28.12.15	918	1.150	Yavuz Önder	01.11.15	1 yıl
5	32.087	28.12.15	918	-	30.09.2016 tarihi itibarıyla kirada değildir.	-	-
6	31.314	28.12.15	918	1.240	Mürsel Küçük	01.04.16	1 yıl
7	31.314	28.12.15	918	725	Mosino Kuaförlük Hizmetleri ve Tic. Ltd. Şti.	01.06.16	1 yıl
8	31.314	28.12.15	816	725	Mosino Kuaförlük Hizmetleri ve Tic. Ltd. Şti.	01.06.16	1 yıl
9	32.087	28.12.15	816	725	Mosino Kuaförlük Hizmetleri ve Tic. Ltd. Şti.	01.06.16	1 yıl
10	32.087	28.12.15	918	725	Mosino Kuaförlük Hizmetleri ve Tic. Ltd. Şti.	01.06.16	1 yıl

Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Haklar		Sigorta Değeri (TL)	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri (TL)	Aylık Kira Bedeli (TL)	Kiracı	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi
<b>- Etiler Alkent Çarşı 39 Adet Dükkan</b>		<b>8.453.000</b>	<b>28.12.15</b>	<b>150.639</b>	<b>159.134</b>			
1	F1-01	543.175	28.12.15	8.386	8.286	Migros Ticaret A.Ş.	01.02.10	10 yıl
2	F1-02	1.164.234	28.12.15	11.091	17.765	Migros Ticaret A.Ş.	01.02.10	10 yıl
3	F1-03	323.852	28.12.15	7.282	4.943	Migros Ticaret A.Ş.	01.02.10	10 yıl
4	F2-01	110.684	28.12.15	2.848	2.147	Het Otomasyon Görüntü ve Ses Sistemleri Elektronik San. ve Ticaret Ltd. Şti.	01.01.16	1 yıl
5	F2-02	248.014	28.12.15	2.978	2.970	Alkent Kuru Temizleme San. İç ve Dış Tic. Ltd. Şti.	01.12.15	1 yıl
6	F2-03	182.422	28.12.15	2.978	3.500	Terapist Veteriner Tıp Merkezi Ltd. Şti.	01.09.16	1 yıl
7	F2-04	182.422	28.12.15	3.476	2.320	Doruk Unlu Mamuller Sanayi ve Perakende Hizmetleri A.Ş.	01.10.11	5 yıl
8	F2-05	182.422	28.12.15	3.630	2.320	Doruk Unlu Mamuller Sanayi ve Perakende Hizmetleri A.Ş.	01.10.11	5 yıl
9	F2-06	182.422	28.12.15	3.476	7.970	Aycin Eczanesi	01.06.16	1 yıl
10	F2-07	69.692	28.12.15	1.174	3.823	Deniz 35 Gıda Pazarlama Tic. Ltd. Şti.	01.10.16	1 yıl
	F2-07	137.329	28.12.15	2.302	2.923	Turtual Turizm Tanıtım Ltd. Şti.	01.07.16	1 yıl
11	F2-08	143.480	28.12.15	2.328	3.053	Turtual Turizm Tanıtım Ltd. Şti.	01.07.16	1 yıl
	F2-08	65.591	28.12.15	1.073	3.598	Deniz 35 Gıda Pazarlama Tic. Ltd. Şti.	01.10.16	1 yıl
12	F2-11	137.329	28.12.15	3.108	2.951	Plaza Yapı Malzemeleri İthalat ve Tic. A.Ş	01.08.16	1 yıl
13	F2-12	278.759	28.12.15	3.108	2.951	Plaza Yapı Malzemeleri İthalat ve Tic. A.Ş	01.08.16	1 yıl
14	F2-13	69.692	28.12.15	3.108	2.500	SK Konsept Dekorasyon Dış Ticaret Ltd. Şti.	01.01.16	1 yıl

Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Haklar		Sigorta Değeri (TL)	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri (TL)	Aylık Kira Bedeli (TL)	Kiracı	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi
15	F2-14	137.329	28.12.15	3.178	2.060	Erhan Yılmaz	01.03.16	1 yıl
16	F2-15	69.692	28.12.15	1.475	1.113	Het Otomasyon Görüntü ve Ses Sistemleri Elektronik San. ve Ticaret Ltd. Şti.	01.01.16	1 yıl
	F2-15	69.692	28.12.15	1.505	3.000	Semih Cesur	01.08.16	1 yıl
17	F2-16	334.103	28.12.15	2.980	2.240	Het Otomasyon Görüntü ve Ses Sistemleri Elektronik San. ve Ticaret Ltd. Şti.	01.01.16	1 yıl
18	F3-01	34.846	28.12.15	1.051	2.920	Duygu Akay	01.09.16	1 yıl
	F3-01	69.692	28.12.15	2.135	1.970	Tülin Özdemir	01.07.16	1 yıl
	F3-01	34.846	28.12.15	1.051	1.800	Nur Nikolay Çerkezo	01.11.15	1 yıl
	F3-01	69.692	28.12.15	2.120	641	Berrin – Bünyamin Özgültekin	01.10.15	1 yıl
19	F3-02	139.379	28.12.15	3.178	2.270	Emor Emlak Org. Kırtasiye Tic. Ltd. Şti.	01.03.16	1 yıl
20	F3-03	139.379	28.12.15	2.980	1.275	Emor Emlak Org. Kırtasiye Tic. Ltd. Şti.	01.03.16	1 yıl
21	F3-04	139.379	28.12.15	2.980	2.887	E-Lab Sağlık Hizmetleri A.Ş.	01.07.15	1 yıl
22	F3-05	139.379	28.12.15	2.980	2.887	E-Lab Sağlık Hizmetleri A.Ş.	01.07.15	1 yıl
23	F3-06	278.759	28.12.15	5.960	9.765	Akbank A.Ş.	01.04.14	5 yıl
24	F3-07	69.692	28.12.15	4.470	3.990	Gülay Egemen	01.11.15	1 yıl
	F3-07	209.071	28.12.15	1.492	1.261	Gülay Egemen	01.07.16	1 yıl
25	F3-08	114.785	28.12.15	2.980	-	30.09.2016 tarihi itibarıyla kirada değildir.	-	-
26	F3-09	139.379	28.12.15	2.980	2.477	STR Film Yapımcılığı Eğitim Turizm Ltd.Şti.	01.03.16	1 yıl

Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Haklar		Sigorta Değeri (TL)	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri (TL)	Aylık Kira Bedeli (TL)	Kiracı	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi
27	F3-10	114.785	28.12.15	2.980	2.034	STR Film Yapımcılığı Eğitim Turizm Ltd. Şti.	01.03.16	1 yıl
28	F3-11	139.379	28.12.15	3.178	2.505	Duru Otomotiv Turizm Tic. Ltd. Şti.	01.04.16	1 yıl
29	F3-12	139.379	28.12.15	2.543	1.283	Berrin – Bünyamin Özgültekin	01.10.16	1 yıl
	F3-12	139.379	28.12.15	2.543	1.283	Berrin – Bünyamin Özgültekin	01.10.16	1 yıl
	F3-12	69.692	28.12.15	1.271	1.865	Santeks Saner Tekstil Tic. Ltd. Şti.	01.03.16	1 yıl
30	F4-01	71.738	28.12.15	1.449	1.511	Gülay Egemen	01.08.16	1 yıl
	F4-01A	69.692	28.12.15	1.398	1.580	Osman Gül	01.10.15	1 yıl
31	F4-02	69.692	28.12.15	1.492	1.800	Gülay Egemen	01.01.16	1 yıl
	F4-02A	71.738	28.12.15	1.517	997	Rota Kafe İşletme.Turizm İnş. San.Tic.Ltd.Şti.	01.03.16	1 yıl
32	F4-03	141.430	28.12.15	3.378	2.800	Bambino Oyuncak San. Tic. Ltd. Şti.	01.11.15	1 yıl
33	F4-04	69.692	28.12.15	3.178	1.830	Mino Gıda Tic. ve San. Ltd. Şti.	01.11.15	1 yıl
34	F4-05	69.692	28.12.15	3.178	2.371	Candostlar Kuaför Güz. Salon. İşl. Ltd. Şti.	01.06.16	1 yıl
35	F4-06	137.329	28.12.15	3.250	4.675	Candostlar Kuaför Güz. Salon. İşl. Ltd. Şti.	01.06.16	1 yıl
36	F4-07	143.480	28.12.15	2.844	1.985	Akip Gıda San.Tic. A.Ş.	01.11.15	1 yıl
37	F4-08	282.865	28.12.15	2.781	3.970	Akip Gıda San.Tic. A.Ş.	01.11.15	1 yıl
38	F4-09	147.581	28.12.15	1.240	5.026	Candostlar Kuaför Güz. Sal. İşl. Ltd. Şti.	01.06.15	1 yıl
	F4-09	184.472	28.12.15	1.541	2.552	Rota Kafe İşletme.Turizm İnş. San.Tic.Ltd.Şti.	01.03.16	1 yıl

Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Haklar		Sigorta Değeri (TL)	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri (TL)	Aylık Kira Bedeli (TL)	Kiracı	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi
39	F4-10	180.372	28.12.15	3.037	2.491	Rota Kafe İşletme.Turizm İnş. San.Tic.Ltd.Şti.	01.03.16	1 yıl
- Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü (*)		79.493.784	28.12.15	16.147.000	<b>8.110.864</b>	Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.		
					8.035.864	Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	21.04.04	Süresiz
					75.000	Tanita Tasarım Organizasyon İnş.Taah.Ltd.Şti	07.04.16	1 Sezon

### **Dipnot:**

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

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

# **FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**30 Eylül 2016 tarihinde sona eren dokuz aylık ara  
döneme ait Özet Finansal Tablolar**

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait  
Özet Finansal Tablolar

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerindeki Özet Finansal Durum Tabloları	1 - 2
30 Eylül 2016 ve 30 Eylül 2015 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara dönemlere ait Özet Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları	3
30 Eylül 2016 ve 30 Eylül 2015 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara dönemlere ait Özet Özkaynak Değişim Tabloları	4
30 Eylül 2016 ve 30 Eylül 2015 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara dönemlere ait Özet Nakit Akış Tabloları	5
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar	6 - 31



## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerindeki  
Özet Finansal Durum Tabloları  
(TL)

	Dipnot	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>304.358.180</b>	<b>284.873.223</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	59.543.752	48.761.157
Finansal Yatırımlar	4	215.882.670	202.452.849
Ticari Alacaklar		13.869.882	14.574.365
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5,14	13.704.800	14.484.726
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	165.082	89.639
Stoklar	6	14.547.444	17.328.264
Peşin Ödenmiş Giderler		354.892	110.579
Diğer Dönen Varlıklar		159.540	1.646.009
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>306.089.334</b>	<b>305.556.084</b>
Finansal Yatırımlar	4	2.166.608	1.856.415
Diğer Alacaklar		15.774	15.165
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		15.774	15.165
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	303.609.000	303.609.000
Maddi Duran Varlıklar		55.378	60.582
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		242.515	14.689
-Şerefiye		-	-
-Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		242.515	14.689
Peşin Ödenmiş Giderler		59	233
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>610.447.514</b>	<b>590.429.307</b>

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerindeki  
Özet Finansal Durum Tabloları  
(TL)

	Dipnot	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>2.796.597</b>	<b>3.416.499</b>
Ticari Borçlar		1.376.174	1.759.505
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5,14	10.693	14.826
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	1.365.481	1.744.679
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		71.853	66.380
Diğer Borçlar		8.123	30.096
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		8.123	30.096
Ertelenmiş Gelirler		70.985	25.878
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.269.462	1.534.640
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>1.046.745</b>	<b>752.384</b>
Diğer Borçlar		717.122	467.455
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		717.122	467.455
Uzun Vadeli Karşılıklar		329.623	284.929
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	8	329.623	284.929
- Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar		-	-
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>606.604.172</b>	<b>586.260.424</b>
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		(22.155)	(9.767)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		(22.155)	(9.767)
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		903.815	593.621
- Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları/Kayıpları	4,9	903.815	593.621
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	9	4.202.891	3.585.146
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	9	509.400.307	384.936.809
Net Dönem Karı/Zararı	13	26.755.942	131.791.243
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>610.447.514</b>	<b>590.429.307</b>

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 ve 30 Eylül 2015 tarihlerinde  
sona eren dokuz aylık ara dönemlere ait  
Özet Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları  
(TL)

	Dipnot	01 Ocak 2016 30 Eylül 2016	01 Temmuz 2016 30 Eylül 2016	01 Ocak 2015 30 Eylül 2015	01 Temmuz 2015 30 Eylül 2015
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>					
Hasılat	10	21.295.287	11.436.019	20.431.309	12.291.399
Satışların Maliyeti (-)	10	(2.780.820)	(867.635)	(2.470.000)	-
<b>BRÜT KAR / (ZARAR)</b>		<b>18.514.467</b>	<b>10.568.384</b>	<b>17.961.309</b>	<b>12.291.399</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)		(4.111.024)	(1.588.806)	(3.792.499)	(1.756.760)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	11	19.907.578	12.652.844	67.379.811	33.707.619
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	12	(7.713.220)	(1.906.582)	(3.314.655)	(1.691.547)
<b>ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>		<b>26.597.801</b>	<b>19.725.840</b>	<b>78.233.966</b>	<b>42.550.711</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		158.141	-	37.567	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-	-	-
<b>FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>		<b>26.755.942</b>	<b>19.725.840</b>	<b>78.271.533</b>	<b>42.550.711</b>
Finansman Giderleri (-)		-	-	-	-
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)</b>		<b>26.755.942</b>	<b>19.725.840</b>	<b>78.271.533</b>	<b>42.550.711</b>
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri		-	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri		-	-	-	-
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>	13	<b>26.755.942</b>	<b>19.725.840</b>	<b>78.271.533</b>	<b>42.550.711</b>
<b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>26.755.942</b>	<b>19.725.840</b>	<b>78.271.533</b>	<b>42.550.711</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>					
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		(12.388)	(5.575)	(7.142)	(10.566)
Kar/Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar					
- Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları/Kayıpları	4,9	310.194	152.056	(760.277)	(255.453)
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>297.806</b>	<b>146.481</b>	<b>(767.419)</b>	<b>(266.019)</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)</b>		<b>27.053.748</b>	<b>19.872.321</b>	<b>77.504.114</b>	<b>42.284.692</b>
Pay Başına Kazanç -Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç / (Zarar)	13	2,5121	1,8520	7,3489	3,9951

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 ve 30 Eylül 2015 tarihlerinde  
sona eren dokuz aylık ara dönemlere ait  
Özet Özkaynak Değişim Tabloları  
(TL)

			Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç/Kayıpları	Birikmiş Karlar / (Zararlar)		Özkaynaklar	
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		Net Dönem Karı / (Zararı)
1 Ocak 2015 Tarihi İtibarıyla 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 / (Gider)	-	-	(7.142)	(760.277)	-	-	78.271.533	77.504.114
Kar Payları	-	-	-	-	-	-	(5.005.873)	(5.005.873)
30 Eylül 2015 Tarihi İtibarıyla 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
1 Ocak 2016 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Başı)	10.650.794	54.712.578	(9.767)	593.621	3.585.146	384.936.809	131.791.243	586.260.424
Transferler	-	-	-	-	617.745	124.463.498	(125.081.243)	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	(12.388)	310.194	-	-	26.755.942	27.053.748
Kar Payları	-	-	-	-	-	-	(6.710.000)	(6.710.000)
30 Eylül 2016 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Sonu)	10.650.794	54.712.578	(22.155)	903.815	4.202.891	509.400.307	26.755.942	606.604.172

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 ve 30 Eylül 2015 tarihlerinde  
sona eren dokuz aylık ara dönemlere ait  
Özet Nakit Akış Tabloları  
(TL)

	Dipnot	<u>30 Eylül 2016</u>	<u>30 Eylül 2015</u>
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>17.729.435</b>	<b>20.778.949</b>
Dönem Karı / (Zararı)		26.755.942	78.271.533
<b>Dönem Net Karı / (Zararı) Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler</b>		<b>(13.383.297)</b>	<b>(56.997.034)</b>
- Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		14.218	13.801
- Değer Düşüklüğü/İptali İle İlgili Düzeltmeler		-	-
- Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		32.306	31.145
- Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-	-
- Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları İle İlgili Düzeltmeler		-	-
- Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar/Kazançlar İle İlgili Düzeltmeler		-	-
- Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler	4	(13.429.821)	(57.046.680)
- Kar/Zarar Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler	11,12	-	4.700
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>4.356.790</b>	<b>(495.550)</b>
- Ticari Alacaklardaki Azalış/Artış ile İlgili Düzeltmeler	5	704.483	6.567.152
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış/Artış ile İlgili Düzeltmeler		(609)	498
- Stoklardaki Azalışlar/Artışlar ile İlgili Düzeltmeler	6	2.780.820	2.470.000
- Ticari Borçlardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler	5	(383.331)	(137.959)
- Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler		227.694	86.395
- İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler		1.027.733	(9.481.636)
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>17.729.435</b>	<b>20.778.949</b>
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(236.840)</b>	<b>(594.062)</b>
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(236.840)	(594.062)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		-	-
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(6.710.000)</b>	<b>(5.005.873)</b>
Ödenen Temettüleri		(6.710.000)	(5.005.873)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		10.782.595	15.179.014
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	48.761.157	36.307.042
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>3</b>	<b>59.543.752</b>	<b>51.486.056</b>

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 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 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	30 Eylül 2016		31 Aralık 2015	
	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
<b>Toplam</b>	<b>100,00</b>	<b>10.650.794</b>	<b>100,00</b>	<b>10.650.794</b>

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

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 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 2016 ve 31 Aralık 2015 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.(Dipnot 2 (iii)).

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

İşletmeler, ara dönem finansal tablolarını TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" ("TMS 34") standardına uygun olarak tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket bu çerçevede, 30 Eylül 2016 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 2015 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 2016 tarihli finansal tabloları 28 Ekim 2016 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 2016 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
- Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıkların etkin faiz yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelinden değerlendirilmesi

iv. Netleştirme:

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

v. Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar:

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

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

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerindeki finansal durum tabloları ve finansal durum tablolarına ilişkin dipnotlar ile 30 Eylül 2016 ve 30 Eylül 2015 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 tablolarının sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılmıştır.

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

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

1 Ocak 2016 tarihinden sonra geçerli olan standartların, standartlardaki değişiklikler ve yorumların 30 Eylül 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolar üzerinde bir etkisi bulunmamaktadır.

Bazı yeni standartlar, standartlardaki değişiklikler ve yorumlar 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla henüz geçerli olmayıp bu finansal tabloların hazırlanmasında uygulanmamıştır. Yeni standart ve yorumların, Şirket'in finansal tablolarına önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.



2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

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

**TFRS 11 - Müşterek Faaliyetlerde Hisse Edinimi (Değişiklikler)**

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

**TMS 16 ve TMS 38 - Kabul edilebilir Amortisman ve 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. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde herhangi bir etkisi yoktur.

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

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

**TFRS 14, "Düzenleyici erteleme hesapları"**

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

**TMS 27 "Bireysel finansal tablolar"**

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

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

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

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

**TMS 1 "Finansal Tabloların Sunuluşu"**

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

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

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

**Yıllık İyileştirmeler, 2012-2014 Dönemi**

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

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

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

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

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

**UFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat**

UMSK Mayıs 2014'te UFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat standardını yayınlamıştır. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. Standart, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatı 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.

**TFRS 9 Finansal Araçlar - Nihai Standart (2014)**

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

**TMS 7 'Nakit akış tabloları';**

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

**TMS 12 'Gelir vergileri';**

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

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

**UFRS 16 'Kiralama işlemleri';**

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

**UFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler**

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

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. 2016 ve 2015 hesap dönemlerinde ÜFE 'de %100 ve %10 şartları birlikte gerçekleşmediği için enflasyon düzeltmesi uygulaması yapılmamıştır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 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)

(a) Vergiler: (devam)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) statüsünü kazanmış olan şirketlerin kazançları 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin 1'inci fıkrasının d/4 numaralı bendine göre Kurumlar Vergisi'nden ve kurum geçici vergisinden müstesnadır. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15. maddesinin 3'üncü fıkrasına göre ise bu ortaklıkların istisna uygulanan kazançları üzerinden yapılması gereken Kurumlar Vergisi stopajının oranı halihazırda 2009/14594 (2008 yılı için 2003/ 6577) sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince sıfırdır. Bu nedenle, Şirket'te 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 hesap dönemlerine ilişkin vergi hesaplaması yapılmamıştır.

(b) Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü:

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

3. Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir (TL):

	<u>30 Eylül 2016</u>	<u>31 Aralık 2015</u>
Bankalar	58.662.802	48.049.142
- vadesiz TL mevduat	32.283	38.171
- vadeli döviz mevduat *	58.630.519	48.010.971
B Tipi Likit Fon	<u>880.950</u>	<u>712.015</u>
<b>Toplam</b>	<b><u>59.543.752</u></b>	<b><u>48.761.157</u></b>

\* 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli ABD Doları mevduatların faiz oranı %2,85 - %3,25 arasında olup tahakkuk eden faiz tutarı 37.769 TL, vadeli Avro mevduatların faiz oranı %1,50 - %1,75 arasında değişmekte olup tahakkuk eden faiz tutarı 28.901 TL'dir. (31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli ABD Doları mevduatların faiz oranı %1,85- %2,75 arasında değişmekte olup tahakkuk eden faiz tutarı 23.784 TL, vadeli Avro mevduatların faiz oranı %1,70 - %1,75 arasında değişmekte olup tahakkuk eden faiz tutarı 6.596 TL'dir).

Şirket'in 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait  
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

4. Finansal Yatırımlar

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Vadesine Kadar Elde Tutulan Finansal Varlıklar;

<u>Döviz Cinsi</u>	<u>30 Eylül 2016</u>			<u>31 Aralık 2015</u>		
	<u>Defter Değeri (TL)</u>	<u>Faiz Oranı</u>	<u>Vade Tarihi</u>	<u>Defter Değeri (TL)</u>	<u>Faiz Oranı</u>	<u>Vade Tarihi</u>
ABD Doları	215.882.670	% 3,75	14.07.2017	189.816.705	% 3,50	26.09.2016
ABD Doları	-	-	-	6.131.014	% 3,50	26.09.2016
ABD Doları	-	-	-	6.505.130	% 3,50	26.09.2016
ABD Doları	-	-	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b><u>215.882.670</u></b>			<b><u>202.452.849</u></b>		

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar, 14 Temmuz 2017 itfa tarihli kupon ödemeli devlet iç borçlanma senetlerinden oluşmaktadır.

Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar;

	<u>30 Eylül 2016</u>		<u>31 Aralık 2015</u>	
	<u>İştirak Oranı (%)</u>	<u>Tutar (TL)</u>	<u>İştirak Oranı (%)</u>	<u>Tutar (TL)</u>
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş. (*)	-	1.196	-	1.196
Alarko Konut Projeleri Geliştirme A.Ş. (*)	-	143	-	143
Alarko Holding A.Ş.*	-	<u>2.165.269</u>	-	<u>1.855.076</u>
<b>TOPLAM</b>	<b>-</b>	<b><u>2.166.608</u></b>	<b>-</b>	<b><u>1.856.415</u></b>

(\*) İştirak oranı %1'in altındadır.

Alarko Holding A.Ş.'deki iştirak tutarı, 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 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 2015 tarihi itibarıyla oluşan 593.621 TL değer artışı, 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla 310.194 TL değer artışı sonucunda 903.815 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 2016 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 2016</u>	<u>31 Aralık 2015</u>
Ticari alacaklar, net	165.082	89.639
Şüpheli ticari alacaklar	9.773	54.839
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı(-)	(9.773)	(54.839)
<b>Toplam</b>	<b>165.082</b>	<b>89.639</b>
İlişkili taraflardan alacaklar, net (Dipnot 14 (a))	<u>13.704.800</u>	<u>14.484.726</u>
<b>Genel Toplam</b>	<b><u>13.869.882</u></b>	<b><u>14.574.365</u></b>

Şüpheli ticari alacak karşılığının 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>30 Eylül 2016</u>	<u>31 Aralık 2015</u>
Dönem başı şüpheli ticari alacaklar karşılığı	54.839	167.523
Tahsil olanağı kalmayan alacak	(25.066)	-
Konusu kalmayan karşılıklar (Dipnot 11)	(20.000)	(112.684)
<b>Dönem sonu şüpheli ticari alacaklar karşılığı</b>	<b><u>9.773</u></b>	<b><u>54.839</u></b>

Ticari borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>30 Eylül 2016</u>	<u>31 Aralık 2015</u>
Satıcılar, net	1.365.481	1.744.679
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 14 (b))	<u>10.693</u>	<u>14.826</u>
<b>Toplam</b>	<b><u>1.376.174</u></b>	<b><u>1.759.505</u></b>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait  
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

6. Stoklar

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla stoklar, aşağıda detayı verilen gayrimenkullerden oluşmaktadır:

	30 Eylül 2016				31 Aralık 2015			
	Düzeltilmiş Defter Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Tarihi	Düzeltilmiş Defter Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Tarihi
<b><u>Konut Projesi</u></b>								
Arsa Payı (1 Parsel) ve Proje Maliyeti Satışı gerçekleşmeyen projeler	11.275.709	-	14.859.000	28.12.2015	14.056.529	-	19.154.000	28.12.2015
<i>Toplam</i>	<i>11.275.709</i>	<i>-</i>	<i>14.859.000</i>		<i>14.056.529</i>	<i>-</i>	<i>19.154.000</i>	
<b><u>Büyükçekmece Arsası</u></b>								
Arsa Maliyeti (3 Parsel)	3.271.735	-	48.200.000	28.12.2015	3.271.735	-	48.200.000	28.12.2015
<b>Toplam</b>	<b>14.547.444</b>	<b>-</b>	<b>63.059.000</b>		<b>17.328.264</b>	<b>-</b>	<b>67.354.000</b>	



ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 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 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 63 adet villa ve 1 adet sosyal tesisin yapı ruhsatını 21 Ekim 2005 tarihinde almış ve satış faaliyetlerine başlamıştır. 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla 54 adet villa için satış sözleşmesi yapılmıştır. 28.12.2015 tarihli değerlendirme raporuna göre ekspertiz değerinin belirlenmesinde emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmış olup, bu yöntemlerin ortalaması alınmıştır.

**Büyükçekmece Arsası:** Toplam 622.651 m<sup>2</sup> büyüklüğünde 3 adet parsel bulunmaktadır. 28.12.2015 tarihli değerlendirme raporuna göre ekspertiz değerinin belirlenmesinde emsal karşılaştırma ve geliştirme yöntemleri kullanılmış olup, bu yöntemlerden emsal karşılaştırma dikkate alınmıştır.

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Konut Projesi için İnşaat All Risk ve İşveren Mali Sorumluluk Sigortaları tutarı sırasıyla 33.840.059 TL ve 41.144.480 TL (Dipnot 18).

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

7. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir (TL):

<u>Gerçeğe Uygun Değer</u>	<u>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</u>
1 Ocak 2015 tarihi itibarıyla	236.579.500
İlaveler	1.259.886
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış	65.769.614
Çıkış	-
<b>31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla</b>	<b>303.609.000</b>
İlaveler	-
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış	-
Çıkış	-
<b>30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla</b>	<b><u>303.609.000</u></b>

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla ve 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 92.586.060 TL ve 96.076.970 TL'dir (Dipnot 18).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait  
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

7. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (devam)

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

<u>Gayrimenkul Adı</u>	30 Eylül 2016	
	<u>Ekspertiz Raporu Tarihi</u>	<u>Rayiç Değeri (TL)</u>
Hillside Beach Club Tatil Köyü	28.12.2015	170.000.000
Etiler Alkent Sitesi - Dükkanlar	28.12.2015	14.800.000
Büyükçekmece Alkent 2000-Dükkanlar	28.12.2015	7.000.000
Eyüp Topçular- Fabrika	28.12.2015	39.681.000
Ankara Çankaya İş Merkezi	28.12.2015	5.025.000
İstanbul Karaköy İş Merkezi	28.12.2015	6.675.000
İstanbul Şişhane İş Merkezi	28.12.2015	6.221.000
Maslak Arsası (*)	28.12.2015	54.207.000
<b>Toplam</b>		<b>303.609.000</b>

<u>Gayrimenkul Adı</u>	31 Aralık 2015	
	<u>Ekspertiz Raporu Tarihi</u>	<u>Rayiç Değeri (TL)</u>
Hillside Beach Club Tatil Köyü	28.12.2015	170.000.000
Etiler Alkent Sitesi - Dükkanlar	28.12.2015	14.800.000
Büyükçekmece Alkent 2000-Dükkanlar	28.12.2015	7.000.000
Eyüp Topçular- Fabrika	28.12.2015	39.681.000
Ankara Çankaya İş Merkezi	28.12.2015	5.025.000
İstanbul Karaköy İş Merkezi	28.12.2015	6.675.000
İstanbul Şişhane İş Merkezi	28.12.2015	6.221.000
Maslak Arsası (*)	28.12.2015	54.207.000
<b>Toplam</b>		<b>303.609.000</b>

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

- \* 28 Mayıs 2013 tarih, 28660 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ'in 24. maddesinin (c) bendinde yer alan "Portföyde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik üzerinde herhangi bir tasarrufla 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 2016 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait  
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

8. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

- a) Şirket'in 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıkların detayı aşağıdaki gibidir (TL);

	<u>30 Eylül 2016</u>	<u>31 Aralık 2015</u>
Kıdem Tazminatı Karşılığı	273.692	228.555
İzin Karşılığı	<u>55.931</u>	<u>56.374</u>
<b>Toplam</b>	<b><u>329.623</u></b>	<b><u>284.929</u></b>

- b) 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 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 2016</u>	<u>31 Aralık 2015</u>
Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler		
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	1.953.633	947.141
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	-	-
<b>Toplam</b>	<b><u>1.953.633</u></b>	<b><u>947.141</u></b>

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla diğer verilen TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı % 0'dır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 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 2016</u>	<u>31 Aralık 2015</u>
Alınan teminat senetleri	1.006.302	963.905
Alınan teminat mektupları	<u>1.053.676</u>	<u>1.340.885</u>
<b>Toplam</b>	<b><u>2.059.978</u></b>	<b><u>2.304.790</u></b>

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 2016 (Dipnot 5)	9.773	9.773
31 Aralık 2015 (Dipnot 5)	54.839	54.839

9. Özkaynaklar

a) Ödenmiş Sermaye

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermayesi 20.000.000 TL olup, çıkarılmış ve ödenmiş sermayesi 10.650.794 TL'dir. Şirket'in sermayesi ihraç edilmiş ve her biri 1 Kr nominal değerinde 1.065.079.400 adet hisseden meydana gelmiştir. Şirket'in ortaklık yapısının detayı 1 no'lu dipnotta belirtilmiştir.

b) Sermaye Düzeltmesi Farkları

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 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 2016 ve 31 Aralık 2015 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 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlemeden kaynaklanan, sırasıyla, 310.194 TL değer artışı ve 851.511 TL değer azalışı "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" hesabına kaydedilmiştir (Dipnot 4).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 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 2016 tarihi itibarıyla 4.202.891 TL'dir (31 Aralık 2015 - 3.585.146 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 2016</u>	<u>31 Aralık 2015</u>
Olağanüstü yedekler	384.936.809	312.238.288
Geçmiş yıl karları	<u>124.463.498</u>	<u>72.698.521</u>
<b>Toplam</b>	<b><u>509.400.307</u></b>	<b><u>384.936.809</u></b>

10. Hasılat ve Satışların Maliyeti

Hasılat aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>01 Ocak 2016</u> <u>30 Eylül 2016</u>	<u>01 Temmuz 2016</u> <u>30 Eylül 2016</u>	<u>01 Ocak 2015</u> <u>30 Eylül 2015</u>	<u>01 Temmuz 2015</u> <u>30 Eylül 2015</u>
Kira gelirleri	16.034.263	9.641.841	17.727.919	12.291.399
Konut satış gelirleri	<u>5.261.024</u>	<u>1.794.178</u>	<u>2.703.390</u>	-
<b>Toplam</b>	<b><u>21.295.287</u></b>	<b><u>11.436.019</u></b>	<b><u>20.431.309</u></b>	<b><u>12.291.399</u></b>

Satışların maliyeti aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>01 Ocak 2016</u> <u>30 Eylül 2016</u>	<u>01 Temmuz 2016</u> <u>30 Eylül 2016</u>	<u>01 Ocak 2015</u> <u>30 Eylül 2015</u>	<u>01 Temmuz 2015</u> <u>30 Eylül 2015</u>
Satılan konut maliyeti	2.694.214	821.910	2.470.000	-
Satılan arsa maliyeti	<u>86.606</u>	<u>45.725</u>	-	-
<b>Toplam</b>	<b><u>2.780.820</u></b>	<b><u>867.635</u></b>	<b><u>2.470.000</u></b>	<b><u>-</u></b>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 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) :

	<u>01 Ocak 2016</u> <u>30 Eylül 2016</u>	<u>01 Temmuz 2016</u> <u>30 Eylül 2016</u>	<u>01 Ocak 2015</u> <u>30 Eylül 2015</u>	<u>01 Temmuz 2015</u> <u>30 Eylül 2015</u>
Kambiyo Karları	12.973.187	8.643.857	61.320.651	30.326.868
Faiz Gelirleri	5.115.569	2.599.202	4.118.808	1.913.483
Gayrimenkullerden Elde Edilen Kira Dışı Gelir	44.812	13.275	45.923	15.513
Diğer Menkul Kıymet Satış Karları	44.335	17.201	124.058	22.243
Konusu Kalmayan Karşılıklar (Dipnot 5)	20.000	-	112.684	73.820
Vade Farkı Gelirleri	60.520	25.280	23.009	8.847
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı-Ödenecek Kira Bedeli	1.344.202	1.344.202	1.337.585	1.337.585
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı-Arazi Tahsis Bedeli	300.449	9.331	284.570	8.838
Reeskont Faiz Gelirleri	2.760	-	982	-
Diğer Gelirler	<u>1.744</u>	<u>496</u>	<u>11.541</u>	<u>422</u>
<b>Toplam</b>	<b><u>19.907.578</u></b>	<b><u>12.652.844</u></b>	<b><u>67.379.811</u></b>	<b><u>33.707.619</u></b>

12. Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

Esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>01 Ocak 2016</u> <u>30 Eylül 2016</u>	<u>01 Temmuz 2016</u> <u>30 Eylül 2016</u>	<u>01 Ocak 2015</u> <u>30 Eylül 2015</u>	<u>01 Temmuz 2015</u> <u>30 Eylül 2015</u>
Kambiyo Zararları	5.967.815	528.677	1.602.376	317.765
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı-Kira Karşılığı	1.344.202	1.344.202	1.337.585	1.337.585
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı - Arazi Tahsis Bedeli	345.550	24.365	327.235	23.060
Reeskont Faiz Giderleri	14.755	(4.167)	5.664	(2.598)
Diğer Giderler	<u>40.898</u>	<u>13.505</u>	<u>41.795</u>	<u>15.735</u>
<b>Toplam</b>	<b><u>7.713.220</u></b>	<b><u>1.906.582</u></b>	<b><u>3.314.655</u></b>	<b><u>1.691.547</u></b>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 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 2016 30 Eylül 2016	1 Temmuz 2016 30 Eylül 2016	1 Ocak 2015 30 Eylül 2015	1 Temmuz 2015 30 Eylül 2015
Dönem karı / (zararı) Raporlama dönemi itibarıyla ağırlıklı ortalama adi hisse senedi (1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden)	26.755.942 10.650.794	19.725.840 10.650.794	78.271.533 10.650.794	42.550.711 10.650.794
Hisse başına kazanç (TL) / (kayıp)	2,5121	1,8520	7,3489	3,9951

14. İlişkili Taraf Açıklamaları

a) İlişkili taraflardan alacaklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	30 Eylül 2016		31 Aralık 2015	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	13.719.555	-	14.487.486	-
Eksi: Ertelenmiş Gelirler	(14.755)	-	(2.760)	-
<b>Toplam (Dipnot 5)</b>	<b><u>13.704.800</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>14.484.726</u></b>	<b><u>-</u></b>

b) İlişkili taraflara borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	30 Eylül 2016		31 Aralık 2015	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Alarko Holding A.Ş. Alarko Carrier San. ve Tic A.Ş.	10.693 -	- -	13.581 1.245	- -
<b>Toplam (Dipnot 5)</b>	<b><u>10.693</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>14.826</u></b>	<b><u>-</u></b>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 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>01 Ocak 2016</u> <u>30 Eylül 2016</u>	<u>01 Ocak 2015</u> <u>30 Eylül 2015</u>
<b><u>Giderler</u></b>		
Kur farkı gideri	221.682	130.323
Kira giderleri	291.786	219.280
Alınan hizmetler	573.487	740.462
Reeskont gideri	14.755	5.664
Diğer giderler	<u>24.048</u>	<u>13.784</u>
<b>Toplam</b>	<b><u>1.125.758</u></b>	<b><u>1.109.513</u></b>
	<u>01 Ocak 2016</u> <u>30 Eylül 2016</u>	<u>01 Ocak 2015</u> <u>30 Eylül 2015</u>
<b><u>Gelirler</u></b>		
Kira gelirleri	6.097.644	6.155.320
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı - Arazi Tahsis Bedeli	300.449	284.570
Kur farkı geliri	575.470	-
Faiz gelirleri	<u>50.847</u>	<u>23.559</u>
<b>Toplam</b>	<b><u>7.024.410</u></b>	<b><u>6.463.449</u></b>

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

<u>Alışlar</u>	<u>01 Ocak 2016</u> <u>30 Eylül 2016</u>			<u>01 Ocak 2015</u> <u>30 Eylül 2015</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.	-	-	651.864	591.513	-	724.826
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	-	-	1.053	-	-	675
Alarko Holding A.Ş.	<u>13.110</u>	<u>143.305</u>	<u>239.280</u>	<u>-</u>	<u>151.623</u>	<u>232.163</u>
<b>Toplam</b>	<b><u>13.110</u></b>	<b><u>143.305</u></b>	<b><u>892.197</u></b>	<b><u>591.513</u></b>	<b><u>151.623</u></b>	<b><u>957.664</u></b>



ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait  
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

14. İlişkili Taraf Açıklamaları (devam)

<b>Satışlar</b>	<b>01 Ocak 2016 30 Eylül 2016</b>			<b>01 Ocak 2015 30 Eylül 2015</b>		
	<b>Mal</b>	<b>Hizmet</b>	<b>Diğer</b>	<b>Mal</b>	<b>Hizmet</b>	<b>Diğer</b>
Attaş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	-	-	6.614.034	-	-	6.097.645
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	-	-	410.376	-	-	365.804
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.024.410</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.463.449</b>

30 Eylül 2016 ve 30 Eylül 2015 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kaynaklanan şüpheli alacaklar bulunmamaktadır.

30 Eylül 2016 ve 30 Eylül 2015 tarihleri itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin brüt toplamı, sırasıyla, 865.860 TL ve 730.171 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 2016 tarihi itibarıyla net döviz pozisyonu 279.908.149 TL'dir (31 Aralık 2015 - 264.501.130 TL). Kurlarda yaşanacak %10'luk bir artış Şirket'in karını 27.990.815 TL artırırken, %10'luk bir azalış ise 27.990.815 TL azaltacaktır.

Yabancı para pozisyonu

Toplam bazda;

	<b>30 Eylül 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
A. Döviz cinsinden varlıklar	280.605.240	264.948.546
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	<u>697.091</u>	<u>447.416</u>
<b>Net döviz pozisyonu (A-B)</b>	<b><u>279.908.149</u></b>	<b><u>264.501.130</u></b>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 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 2016			31 Aralık 2015		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel Para Birimi)	Döviz Tutarı	Döviz Kuru (Tam)	TL Karşılığı (Fonksiyonel Para Birimi)	Döviz Tutarı	Döviz Kuru (Tam)
<b>1. Bankalar</b>						
ABD Doları	35.782.763	11.943.911	2,9959	26.623.123	9.156.391	2,9076
Avro	22.847.756	6.798.309	3,3608	21.387.848	6.730.818	3,1776
<b>2. Finansal Yatırımlar</b>						
ABD Doları	215.882.670	72.059.371	2,9959	202.452.849	69.628.852	2,9076
<b>3. İlişkili Taraflardan Alacaklar</b>						
ABD Doları	6.092.051	2.033.463	2,9959	14.484.726	4.981.678	2,9076
<b>DÖVİZE BAĞLI VARLIKLAR TOPLAMI</b>	<b>280.605.240</b>			<b>264.948.546</b>		
<b>Alınan Depozito ve Teminatlar (Uzun Vadeli)</b>						
ABD Doları	697.091	232.682	2,9959	447.416	153.878	2,9076
<b>DÖVİZE BAĞLI BORÇLAR TOPLAMI</b>	<b>697.091</b>			<b>447.416</b>		
<b>NET DÖVİZ POZİSYONU</b>	<b>279.908.149</b>			<b>264.501.130</b>		

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 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 2016 tarihi itibarıyla döviz pozisyonu duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir (TL):

Döviz Pozisyonu Duyarlılık Analizi Tablosu				
30 Eylül 2016				
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değişmesi Halinde		ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	25.706.039	(25.706.039)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısmı (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	25.706.039	(25.706.039)	-	-
	Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde		Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	2.284.776	(2.284.776)	-	-
5- Avro riskinden korunan kısmı (-)	-	-	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	2.284.776	(2.284.776)	-	-
<b>Toplam (3+6)</b>	<b>27.990.815</b>	<b>(27.990.815)</b>	-	-

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 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 2015 tarihi itibarıyla döviz pozisyonu duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir (TL):

Döviz Pozisyonu Duyarlılık Analizi Tablosu				
31 Aralık 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	24.311.328	(24.311.328)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısmı (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	24.311.328	(24.311.328)	-	-
	Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde			
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	2.138.785	(2.138.785)	-	-
5- Avro riskinden korunan kısmı (-)	-	-	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	2.138.785	(2.138.785)	-	-
<b>Toplam (3+6)</b>	<b>26.450.113</b>	<b>(26.450.113)</b>	-	-

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 2016 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);

	<b>30 Eylül 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
Stoklar(Dipnot 6)	33.840.059	41.144.480
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller(Dipnot 7)	92.586.060	96.076.970
Diğer	84.635	82.140
<b>Toplam</b>	<b>126.510.754</b>	<b>137.303.590</b>

19. Ek Dipnotlar : Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir:

	<b>Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL) 30 Eylül 2016</b>	<b>Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2015</b>
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(b)	277.591.691	253.069.082
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	318.156.444	320.937.264
C	İştirakler	Md. 24/(b)	1.339	1.339
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>		14.698.040	16.421.622
D	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Md. 3/(p)	<b>610.447.514</b>	<b>590.429.307</b>
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	606.604.172	586.260.424
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		3.843.342	4.168.883
D	<b>Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)</b>	Md. 3/(p)	<b>610.447.514</b>	<b>590.429.307</b>
	<b>Konsolide Olmayan / Bireysel Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL) 30 Eylül 2016</b>	<b>Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2015</b>
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md. 24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	58.662.802	48.049.142
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)	57.478.735	57.478.735
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	1.339	1.339
J	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	1.953.633	947.141
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md. 22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	2.165.269	1.855.076

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait  
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir (devam):

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 30 Eylül 2016	Önceki Dönem 31 Aralık 2015	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)	% 52,12	% 54,36	≥ % 51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler	Md. 24/(b)	% 45,47	% 42,86	≤ % 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)	% 9,42	% 9,74	≤ % 20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1 (a)	% 0,00	% 0,00	≤ % 10
7	Borçlanma Sınırı	Md. 31	% 0,32	% 0,16	≤ % 500
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Md. 24/(b)	% 9,61	% 8,14	≤ % 10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	% 0,35	% 0,31	≤ % 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 2016 tarihli Finansal Tablolara göre, söz konusu arsaların aktif toplamına oranı % 9,42 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Aynı Tebliğle, Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin 24 üncü maddesinin (a) bendi “Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı haklara ve gayrimenkule dayalı projelere aktif toplamının en az %51’i oranında yatırım yapmak zorundadırlar.” şeklinde yer almaktadır. 30 Eylül 2016 tarihli Finansal Tablolara göre % 52,12 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Ayrıca bu Tebliğle, Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin 24 üncü maddesinin (b) bendi “Bu Tebliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (k) bendinde yazılı varlıklar ile 28. maddesinde belirtilen iştiraklerin tamamına en fazla aktif toplamının %49’u oranında yatırım yapabilirler.” şeklinde yer almaktadır. 30 Eylül 2016 tarihli Finansal Tablolara göre % 45,47 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Tebliğin 24 üncü maddesinin (b) bendinde, “...Türk Lirası veya yabancı para cinsinden vadesiz ve vadeli mevduata ise en fazla aktif toplamının %10’ u oranında yatırım yapabilirler.” hükmü yer almaktadır. 30 Eylül 2016 tarihli Finansal Tablolara göre, bu oran % 9,61 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.