

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-33

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2019 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2018
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		597.992.623	545.419.019
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	100.012.418	79.114.990
Finansal Yatırımlar	4	462.616.962	434.127.719
Ticari Alacaklar		30.972.472	28.207.319
- <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	6,15	30.827.692	28.062.562
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	6	144.780	144.757
Stoklar	7	3.271.735	3.271.735
Peşin Ödenmiş Giderler		585.307	3.459
Diğer Dönen Varlıklar		533.729	693.797
Duran Varlıklar		624.035.676	606.871.264
Finansal Yatırımlar	4	14.334.406	9.702.658
Diğer Alacaklar		30.434	24.084
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		30.434	24.084
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	609.596.431	597.070.000
Maddi Duran Varlıklar		26.726	29.723
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		47.679	44.799
- <i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		47.679	44.799
TOPLAM VARLIKLAR		1.222.028.299	1.152.290.283

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2019 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2018
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		8.596.504	7.356.291
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	2.745.038	-
Ticari Borçlar		2.708.317	2.990.536
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,15	24.207	40.329
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	2.684.110	2.950.207
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		75.980	408.641
Diğer Borçlar		2.942.957	3.914.050
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		2.942.957	3.914.050
Ertelenmiş Gelirler		124.212	43.064
Uzun Vadeli Yükümlülükler		5.521.491	1.525.735
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	3.999.017	-
Diğer Borçlar		1.206.331	1.248.669
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		1.206.331	1.248.669
Uzun Vadeli Karşılıklar		316.143	277.066
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	9	316.143	277.066
ÖZKAYNAKLAR		1.207.910.304	1.143.408.257
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	1,10	10.650.794	10.650.794
Sermaye Düzeltme Farkları	10	54.712.578	54.712.578
Geri Alınmış Paylar (-)	10	(23.798.080)	(24.999.945)
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		2.974.028	(1.675.604)
- Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	4	2.975.483	(1.656.266)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)		(1.455)	(19.338)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	10	33.145.304	6.695.176
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	10	1.044.522.113	828.425.786
Net Dönem Karı / (Zararı)	14	85.703.567	269.599.472
TOPLAM KAYNAKLAR		1.222.028.299	1.152.290.283

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK – 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş			
		1 Ocak 2019 30 Eylül 2019	1 Temmuz 2019 30 Eylül 2019	1 Ocak 2018 30 Eylül 2018	1 Temmuz 2018 30 Eylül 2018
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	11	32.707.504	21.911.518	30.356.489	21.657.530
Satışların Maliyeti (-)	11	(1.271.622)	(426.444)	(2.229.088)	(407.762)
BRÜT KAR		31.435.882	21.485.074	28.127.401	21.249.768
Genel Yönetim Giderleri (-)		(2.925.957)	(943.213)	(2.798.048)	(953.092)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12	72.241.345	2.283.060	277.433.361	163.619.414
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	13	(14.950.271)	(6.284.637)	(15.810.379)	(12.615.873)
ESAS FAALİYET KARI		85.800.999	16.540.284	286.952.335	171.300.217
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		592.068	390.050	164.265	-
FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		86.393.067	16.930.334	287.116.600	171.300.217
Finansman Giderleri (-)		(689.500)	(355.926)	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		85.703.567	16.574.408	287.116.600	171.300.217
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri		-	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri		-	-	-	-
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri		-	-	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI	14	85.703.567	16.574.408	287.116.600	171.300.217
DÖNEM KARI		85.703.567	16.574.408	287.116.600	171.300.217
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
- Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	4,10	4.631.749	1.806.188	(2.834.683)	(1.198.566)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ (Kayıpları)		17.883	10.186	(14.102)	(17.423)
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		4.649.632	1.816.374	(2.848.785)	(1.215.989)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		90.353.199	18.390.782	284.267.815	170.084.228
Pay Başına Kazanç					
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	14	8,4208	1,6285	26,9573	16,0833

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK – 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			Birikmiş Karlar / (Zararlar)		
				Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	Net Dönem Karı / (Zararı)	Özkaynaklar
1 Ocak 2018 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Başı)	10.650.794	54.712.578	-	3.154.235	(11.442)	5.214.716	693.449.927	152.357.089	919.527.897
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler	-	-	-	-	-	-	(563.626)	-	(563.626)
Transferler	-	-	-	-	-	1.480.460	135.539.485	(137.019.945)	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	-	(2.834.683)	(14.102)	-	-	287.116.600	284.267.815
Kar Payları	-	-	-	-	-	-	-	(15.337.144)	(15.337.144)
30 Eylül 2018 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Sonu)	10.650.794	54.712.578	-	319.552	(25.544)	6.695.176	828.425.786	287.116.600	1.187.894.942
1 Ocak 2019 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Başı)	10.650.794	54.712.578	(24.999.945)	(1.656.266)	(19.338)	6.695.176	828.425.786	269.599.472	1.143.408.257
Diğer düzeltmeler (Dipnot: 2.7)	-	-	-	-	-	24.999.945	(24.999.945)	-	-
Düzeltilmelerden sonraki tutar	10.650.794	54.712.578	(24.999.945)	(1.656.266)	(19.338)	31.695.121	803.425.841	269.599.472	1.143.408.257
Transferler	-	-	-	-	-	2.652.048	239.894.407	(242.546.455)	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	-	4.631.749	17.883	-	-	85.703.567	90.353.199
Kar Payları (Dipnot: 10)	-	-	1.201.865	-	-	(1.201.865)	1.201.865	(27.053.017)	(25.851.152)
30 Eylül 2019 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Sonu)	10.650.794	54.712.578	(23.798.080)	2.975.483	(1.455)	33.145.304	1.044.522.113	85.703.567	1.207.910.304

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK – 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak 2019 30 Eylül 2019	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak 2018 30 Eylül 2018
	Dipnot		
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLARI		43.310.617	54.927.638
Dönem Karı / (Zararı)		85.703.567	287.116.600
Dönem Net Karı / (Zararı) Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		(39.021.885)	(208.253.715)
- Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		14.840	16.249
- Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		56.960	73.408
- Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	12	(15.618.556)	(11.199.629)
- Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevirim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		(22.916.924)	(173.252.541)
- Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları İle İlgili Düzeltmeler	8,12	-	(23.221.568)
- Kar / (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler	12,13	(558.205)	(669.634)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(4.774.309)	(7.924.161)
- Ticari Alacaklardaki Artış / Azalışla İle İlgili Düzeltmeler	6	(2.799.016)	(7.655.898)
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler		(6.350)	-
- Ticari Borçlardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	(282.219)	39.082
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler		(1.013.431)	4.740
- İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler		(673.293)	(312.085)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		41.907.373	70.938.724
- Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları	4	-	(16.011.086)
- Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri	4	1.403.244	-
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(3.306.092)	(4.422.844)
İştirakler ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları		-	(10.096.130)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(14.723)	(7.850)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8	(12.526.431)	(2.908.432)
Alınan Temettüleri		592.068	164.265
Alınan Faiz		8.642.994	8.425.303
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(19.107.097)	(15.337.144)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5	6.744.055	-
Ödenen Temettüleri		(25.851.152)	(15.337.144)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / AZALIŞ (A+B+C)		20.897.428	35.167.650
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	79.114.990	74.465.493
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)	3	100.012.418	109.633.143

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

6 Haziran 1978 tarihinde kurulan Aletim Alarko Elektrik Tesisat ve İnşaat Malzemeleri Anonim Şirketi'nin unvanı 6 Ağustos 1996 tarihli, 4096 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlandığı üzere Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") olarak İstanbul'da tescil edilmiştir. Şirket, 31 Ekim 1996 tarihinde anonim ortaklıkların sermaye 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 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	30 Eylül 2019		31 Aralık 2018	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Alarko Holding A.Ş.	16,42	1.748.258	16,42	1.748.258
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.	34,78	3.704.641	34,78	3.704.641
Halka Arz	48,77	5.194.442	48,77	5.194.442
Diğer (*)	0,03	3.453	0,03	3.453
Toplam	100,00	10.650.794	100,00	10.650.794

(*) Sermayenin %10'undan daha azına sahip ortakların pay tutarını göstermektedir.

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 54.712.578 TL tutarındadır (Dipnot 10 (b)).

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

Şirket'in çoğunluk hisseleri Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş.'ye ait olup, Şirket hisselerinin %48,77'si, 1996 yılından itibaren Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir.

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in yıl içinde çalışan personelinin ortalama sayısı 4'tür (31 Aralık 2018: 6).

Sermayeyi oluşturan Hisse Senetleri A,B,C olmak üzere 3 gruba ayrılmakta olup, A grubu hisse sahipleri dört yönetim kurulu üyesi aday gösterme imtiyazına, B grubu hisse sahipleri üç yönetim kurulu üyesi aday gösterme hakkına sahiptirler. Yukarıda açıklanan "Yönetim Kurulu Aday Gösterme" imtiyazından başka imtiyaz bulunmamaktadır.

Özet Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla düzenlenmiş özet finansal tabloları 24 Ekim 2019 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

a) Ara Dönem Özet Finansal Tabloların Hazırlanış İlkeleri ve Belirli Muhasebe Politikaları

İlişikteki özet finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan Seri II, 14.1 No' lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır. TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlaması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

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

Şirket, 30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standardı No.34 Ara Dönem Finansal Raporlama' ya uygun olarak hazırlamıştır.

Gerçeğe uygun değerinden taşınan finansal yatırımlar (Not 4) ve yatırım amaçlı gayrimenkuller (Not 8) hariç ara dönem özet finansal tablolar maliyet esasına göre hazırlanmıştır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Şirket'in ara dönem özet finansal tabloları yılsonu finansal tablolarının içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihli finansal tabloları ile beraber okunmalıdır. Şirket, 31 Aralık 2018 tarihli finansal tablolarda belirtilen politikalarını ve muhasebe tahminlerinin aynılarını uygulamaya devam etmiştir.

Şirket'in işlevsel ve sunum para birimi TL olarak kabul edilmiştir.

b) Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

2.2. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

2.3. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a) 2019 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TFRS 16 Kiralama İşlemleri

KGK Nisan 2018'de TFRS 16 "Kiralama İşlemleri" standardını yayınlamıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. TFRS 16, TMS 17 ve TMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

Kiracılar, bu standardı kısa vadeli kiralamalara (kira süresi 12 ay ve daha kısa olan kiralamalar) veya dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalara (örneğin kişisel bilgisayarlar, bazı ofis ekipmanları, vb.) uygulamama istisnasına sahiptir. Kiralamanın fiilen başladığı tarihte kiracı, kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer (kiralama yükümlülüğü) ve aynı tarih itibarıyla ilgili kullanım hakkı varlığını da kayıtlarına alarak kira süresi boyunca amortisman tabii tutar. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Kiracı, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, kiracının alternatif borçlanma faiz oranını kullanır. Kiracı, kiralama yükümlülüğü üzerindeki faiz gideri ile kullanım hakkı varlığının amortisman giderini ayrı olarak kaydetmelidir.

Kiracının, belirli olayların gerçekleşmesi halinde kiralama yükümlülüğünü yeniden ölçmesi söz konusudur (örneğin kiralama süresindeki değişiklikler, ileriye dönük kira ödemelerinin belirli bir endeks veya orandaki değişimler nedeniyle değişikliğe uğraması, vb.). Bu durumda kiracı, kiralama yükümlülüğünün yeniden ölçüm etkisini kullanım hakkı varlığı üzerinde bir düzeltme olarak kaydeder.

Şirket, geçiş tarihi itibarıyla kiralama süresi 12 ay veya daha kısa bir süre içinde bitecek kiralamalar ve düşük değerli kiralamalar için tanınan kolaylaştırıcı uygulamalardan faydalanmıştır.

Standard, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu standardın Şirket'in 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla finansal durumu veya performansı üzerinde etkileri aşağıdaki gibidir:

Şirket' in kesin izin taahhüdü ile 49 yıllığına üst hakkına sahip olduğu; Muğla İli, Fethiye İlçesi, Kaya Mahallesi, Kalemler Koyu Mevkii,022-D-12-C-1 pafta, 260 ada 1 parselde bulunan Hillside Beach Club Tatil Köyü isimli gayrimenkulün kalan üst hakkı süresi, 4706 sayılı kanunun Gecici 23 üncü maddesi ve bu maddenin uygulanması ile ilgili usul ve esasları belirleyen 04.05.2018 tarih ve 30411 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğü giren "Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Sürelerinin Uzatılması İle Satışına İlişkin Yönetmelik" gereğince 27 Şubat 2019 tarihinden itibaren 49 yıla uzatılmasına Bakanlık tarafından "Olur" verildiği bildirilmiştir. Daimi ve Müstakil Üst Hakkı Süre Uzatımı 09.10.2019 tarihinde tapuya tescil edilmiştir. Bu değişikliğe ilişkin yapılan 18.10.2019 tarihli değerlendirme raporuna göre gerçeğe uygun değer 578.000.000 TL olmuştur. (Dipnot 19)

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

a) 2019 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (devamı)

30 Eylül 2019 tarihli finansal durum tablosu üzerindeki etkiler (artış/(azalış):

Varlıklar

Yatırım amaçlı gayrimenkuller (kullanım hakkı varlığı) (*) 6.744.055

Kaynaklar

Kısa vadeli borçlanmalar 2.745.038

Uzun vadeli borçlanmalar 3.999.017

Şirket'in, 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla arazi ve arsa kira yükümlülüklerinin indirgenmesinde uygulanan, alternatif borçlanma oranı %24'tür (Türk Lirası).

(*) Kullanım hakkı varlıklarının yatırım amaçlı gayrimenkul tanımını karşılaması nedeniyle Şirket, TMS 40'ta yer alan açıklama hükümlerini uygulayarak, gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirmiştir. Bu kapsamda Şirket, kullanım hakkı varlıklarını yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sunmuştur. Arsa kiralari, kiralama işlemlerinden borçların, gerçeğe uygun değer hesaplamasında da yer alıyor olması nedeniyle, yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerine geri eklenen tutarı ifade eder.

Yeni Muhasebe Politikalarının Özeti

Aşağıda, Şirket'in TFRS 16'yı uygulaması üzerine yeni muhasebe politikaları yer almaktadır:

Kullanım Hakkı Varlıkları

Kullanım hakkı varlıklarının yatırım amaçlı gayrimenkul tanımını karşılaması nedeniyle Şirket, TMS 40'ta yer alan açıklama hükümlerini uygulayarak, gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirmiştir. Bu kapsamda Şirket, kullanım hakkı varlıklarını yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sunmuştur.

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

- kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden, alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar, ve
- Şirket tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler.

Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

Kira Yükümlülükleri

Şirket kira yükümlülüğünü kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçmektedir.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan aşağıdaki ödemelerden oluşur:

- Sabit ödemeler,
- İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri,
- Kalıntı değer taahhütleri kapsamında Şirket tarafından ödenmesi beklenen tutarlar,
- Şirket'in satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
- Kiralama süresinin Şirket'in kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

a) 2019 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (devamı)

Bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemeleri, ödemeyi tetikleyen olayın veya koşulun gerçekleştiği dönemde gider olarak kaydedilmektedir.

Şirket kiralama süresinin kalan kısmı için revize edilmiş iskonto oranını, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda bu oran olarak; kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise Şirket'in yeniden değerlendirmenin yapıldığı tarihteki alternatif borçlanma faiz oranı olarak belirlemektedir.

Şirket kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- (a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır, ve
- (b) Defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır.

Buna ek olarak, kiralama süresinde bir değişiklik, özü itibarıyla sabit kira ödemelerinde bir değişiklik veya dayanak varlığı satın alma opsiyonuna ilişkin yapılan değerlendirmede bir değişiklik olması durumunda, finansal kiralama yükümlülüklerinin değeri yeniden ölçülmektedir.

Kısa Vadeli Kiralamalar ve Dayanak Varlığın Düşük Değerli Olduğu Kiralamalar

Şirket kısa vadeli kiralama kayıt muafiyetini, kısa vadeli kiralama sözleşmelerine uygulamaktadır (yani, başlangıç tarihinden itibaren 12 ay veya daha kısa bir kiralama süresi olan ve bir satın alma opsiyonu olmayan varlıklar). Aynı zamanda, düşük değerli varlıkların muhasebeleştirilmesi muafiyetini, kira bedelinin düşük değerli olduğu düşünülen ofis ekipmanlarına da uygulamaktadır. Kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ve düşük değerli varlıkların kiralama sözleşmeleri, kiralama süresi boyunca doğrusal yöntemle göre gider olarak kaydedilir.

TMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar”da yapılan değişiklikler (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017’de, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Söz konusu değişiklikler, iştirak veya iş ortaklığındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan iştirak veya iş ortaklığındaki uzun vadeli yatırımlar için TFRS 9 Finansal Araçları uygulayan işletmeler için açıklık getirmektedir.

TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar uyarınca muhasebeleştirilen iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımları kapsamamaktadır. Söz konusu değişiklikle KGK, TFRS 9’u sadece şirketin özkaynak yöntemi kullanarak muhasebeleştirmediği yatırımları kapsam dışında bıraktığına açıklık getirmektedir. İşletme, TFRS 9’u, özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirmediği ve özü itibarı ile ilgili iştirak ve iş ortaklıklarındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan uzun vadeli yatırımlar dahil olmak üzere iştirak ve iş ortaklıklarındaki diğer yatırımlara uygulanmaktadır.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRYK 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler

Yorum, gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlikler olması durumunda, “TMS 12 Gelir Vergileri”nde yer alan muhasebeleştirme ve ölçüm gereksinimlerinin nasıl uygulanacağına açıklık getirmektedir.

Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

- (a) işletmenin belirsiz vergi muamelelerini ayrı olarak değerlendirip değerlendirmedeğini;
- (b) işletmenin vergi muamelelerinin vergi otoriteleri tarafından incelenmesi konusunda yapmış olduğu varsayımları;
- (c) işletmenin vergilendirilebilir karını (vergi zararını), vergi matrahını, kullanılmamış vergi zararlarını, kullanılmamış vergi indirimlerini ve vergi oranlarını nasıl belirlediğini; ve
- (d) işletmenin bilgi ve koşullardaki değişiklikleri nasıl değerlendirdiğini

ele almaktadır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

a) 2019 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (devamı)

Yorum, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu yorumun Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Yıllık İyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi

KGK Ocak 2019'da aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS Standartları'nın 2015-2017 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır:

- *TFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve TFRS 11 Müşterek Anlaşmalar* — TFRS 3'teki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. TFRS 11'deki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesine gerek olmadığına açıklık getirmektedir.
- *TMS 12 Gelir Vergileri* — Değişiklikler, temettülere (kar dağıtımı) ilişkin tüm gelir vergisi etkilerinin, vergilerin nasıl doğduğuna bakılmaksızın kar veya zararda muhasebeleştirilmesi gerektiği konusuna açıklık getirmektedir.
- *TMS 23 Borçlanma Maliyetleri* — Değişiklikler, ilgili varlık amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma geldikten sonra ödenmemiş özel borçlanmaların bulunması durumunda, ilgili borcun şirketin genellikle genel borçlanmalarındaki aktifleştirme oranını belirlerken borçlandığı fonların bir parçası durumuna geldiğine açıklık getirmektedir.

Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme (TMS 19 Değişiklikler)

KGK Ocak 2019'de TMS 19 Değişiklikler "Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme"yi yayınlamıştır. Değişiklik; planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme gerçekleşikten sonra yıllık hesap döneminin kalan kısmı için tespit edilen hizmet maliyetinin ve net faiz maliyetinin güncel aktüeryal varsayımları kullanarak hesaplanmasını gerektirmektedir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (TFRS 9 Değişiklik)

Bazı erken ödenebilir finansal varlıkların işletme tarafından itfa edilmiş maliyetinden ölçülebilmeleri için TFRS 9 Finansal Araçlar'da ufak değişiklikler yayınlamıştır.

TFRS 9'u uygulayan işletme, erken ödenebilir finansal varlığı, gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar yansıtılan varlık olarak ölçmektedir. Değişikliklerin uygulanması ile belirli koşulların sağlanması durumunda, işletmeler negatif tazminli erken ödenebilir finansal varlıkları itfa edilmiş maliyetinden ölçülebilmekteledir .

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in genel olarak bilanço ve özkaynak üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklik

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girecek olup bu tarihte veya öncesinde TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat'ı uygulayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

c) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

İşletmenin tanımlanması (UFRS 3 Değişiklikleri)

UMSK Ekim 2018'de UFRS 3 'İşletme Birleşmeleri'nde yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikler yayımlamıştır. Bu değişikliğin amacı, bir işletmenin işletme birleşimi olarak mı yoksa bir varlık edinimi olarak mı muhasebeleştirileceğini belirlemeye yardımcı olmaktadır.

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- *İşletme için minimum gereksinimlerin netleştirilmesi;*
- *Piyasa katılımcılarının eksik unsurları tamamlaması konusundaki değerlendirmenin ortadan kaldırılması;*
- *İşletmelerin edinme sürecin önemli olup olmadığını değerlendirmesine yardımcı uygulama rehberi eklenmesi;*
- *İşletmenin ve çıktıların tanımlarını sınırlandırmak; ve*
- *İsteğe bağlı bir gerçeğe uygun değer konsantrasyon testi yayımlamak.*

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Şirket değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

c) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

Önemliliğin Tanımı (UMS 1 ve UMS 8 Değişiklikleri)

Ekim 2018'de UMSK, "UMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" ve "UMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" standartlarında değişiklikler yapmıştır. Bu değişikliklerin amacı, "önemlilik" tanımını standartlar arasında uyumlu hale getirmek ve tanımın belirli kısımlarını açıklığa kavuşturmadır. Yeni tanıma göre, bilginin saklanması, hatalı olması veya verilmemesi durumunda finansal tabloların birincil kullanıcıların bu tablolara dayanarak verdikleri kararları etkileyebileceği varsayılabilirse, bilgi önemlidir. Değişiklikler, bilginin önemliliğinin niteliğine, büyüklüğüne veya her ikisine bağlı olacaktır. Şirketler bilginin tek başına veya başka bilgiler ile birlikte kullanıldığında finansal tablolar üzerindeki etkisinin önemliliği değerlendirmek ile yükümlüdür.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Şirket değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti ve Değerlendirme Yöntemleri

(a) Vergiler:

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 2019 ve 31 Aralık 2018 hesap dönemlerine ilişkin vergi hesaplaması yapılmamıştır.

(b) Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü:

Söz konusu dipnotta (dipnot 21) yer alan bilgiler, II-14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup Seri: III, No:48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.7 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem finansal tablolarda yeniden sınıflandırma

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihli finansal durum tabloları ve finansal durum tablolarına ilişkin dipnotlar ile 30 Eylül 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren dokuz aylık dönemlere ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir, nakit akış ve özkaynak değişim tabloları ve ilgili notlar karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

- Şirket, yaptığı değerlendirmeler uyarınca, 31 Aralık 2018 tarihli finansal durum tablosu ve özkaynaklar değişim tablosunda geçmiş yıllar karları / (zararları) hesabında yer alan 24.999.945 TL'yi kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler hesabına sınıflandırmıştır.
- Şirket, yaptığı değerlendirmeler uyarınca, 30 Eylül 2018 tarihinde sona eren altı aylık döneme ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir ve özkaynaklar değişim tablosunda Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar hesabında yer alan 2.834.683 TL Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar), Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar hesabına sınıflandırmıştır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem finansal tablolarda yeniden sınıflandırma (devamı)

- c) Şirket, yaptığı değerlendimler uyarınca, 30 Eylül 2018 tarihli kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda genel yönetim giderleri hesabında yer alan 2.229.088 TL'yi satışların maliyeti hesabına sınıflandırmıştır.

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Bankalar	98.753.425	78.753.544
Vadesiz TL mevduat	69.837	42.136
Vadeli TL mevduat (*)	2.265.192	-
Vadeli döviz mevduat (*)	96.418.396	78.711.408
B tipi likit fonlar	1.258.993	361.446
Toplam	100.012.418	79.114.990

(*) 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan 1 Ekim 2019 – 30 Ekim 2019 vadeli ABD Doları mevduatların faiz oranı % 2,45 - % 3,05 arasında olup tahakkuk eden faiz tutarı 172.045 TL, 17 Ekim 2019 vadeli TL mevduatın faiz oranı %16 olup tahakkuk eden faiz tutarı 18.710 TL 'dir. (31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli ABD Doları mevduatların faiz oranı % 4,10- % 4,50 arasında değişmekte olup tahakkuk eden faiz tutarı 57.344 TL, vadeli Avro mevduatların faiz oranı % 1,65 olup tahakkuk eden faiz tutarı 3.244 TL dir).

Şirket'in 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır.

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Vadesine Kadar Elde Tutulan Finansal Varlıklar;

Döviz Cinsi	30 Eylül 2019			31 Aralık 2018		
	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi
ABD Doları	462.616.962	% 3,75	7 Kasım 2019	268.883.738	% 3,50	11 Mart 2019
ABD Doları	-	-	-	165.243.981	% 3,75	7 Kasım 2019
Toplam	462.616.962			434.127.719		

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. FİNANSAL YATIRIMLAR (devamı)

Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar;

	30 Eylül 2019		31 Aralık 2018	
	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.(*)	-	1.196	-	1.196
Alarko Konut Projeleri Geliştirme A.Ş.(*)	-	143	-	143
Alarko Holding A.Ş. (*)	-	5.907.970	-	2.438.962
Mosalarko A.O.	10	8.425.097	10	7.262.357
Toplam	10	14.334.406	10	9.702.658

(*) İştirak oranı %1'in altındadır.

Alarko Holding A.Ş.'deki iştirak tutarı, 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 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 veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla oluşan 1.177.507 TL değer artışı, 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla 3.469.009 TL değer artışı sonucunda toplam değer artışı 4.646.516 TL olmuştur (Dipnot 10 (c)).

Mosalarko A.O. 'daki iştirak tutarı gerçeğe uygun değeri ile gösterilmiştir. Şirket, gerçeğe uygun değer değerlemesinden kaynaklanan artış ya da azalışları finansal tablolarında Özkaynak hesabı altında yer alan "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla oluşan 2.833.773 TL değer azalışı, 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla 1.162.740 TL değer artışı sonucunda toplam değer azalışı 1.671.033 TL olmuştur (Dipnot 10 (c)).

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

5. BORÇLANMALAR

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli borçlanmaları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli kiralama işlemlerinden borçlar	2.745.038	-
Toplam	2.745.038	-

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli borçlanmaları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Uzun vadeli kiralama işlemlerinden borçlar	3.999.017	-
Toplam	3.999.017	-

Şirket'in, 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla arazi ve arsa kira yükümlülüklerinin indirgenmesinde uygulanan, alternatif borçlanma oranı %24'tür (Türk Lirası).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacaklar detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Ticari alacaklar	144.780	144.757
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 15(a))	30.827.692	28.062.562
Toplam	30.972.472	28.207.319

Ticari alacaklar için ortalama vade 5 ile 10 gün arasındadır (2018: 5 ile 10 gün).

Ticari borçlar aşağıdaki gibidir :

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Satıcılar	2.684.110	2.950.207
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 15 (a))	24.207	40.329
Toplam	2.708.317	2.990.536

Ticari borçlar için ortalama vade 15 gündür (2018: 15 gün).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

7. STOKLAR

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla stoklar, aşağıda detayı verilen gayrimenkullerden oluşmaktadır:

	30 Eylül 2019				31 Aralık 2018			
	Düzeltilmiş Defter Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Tarihi	Düzeltilmiş Defter Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Tarihi
<u>Büyükçekmece Arsası</u>								
Arsa Maliyeti (3 Parsel)	3.271.735	-	74.812.000	28 Aralık 2018	3.271.735	-	74.812.000	28 Aralık 2018
Toplam	3.271.735	-	74.812.000		3.271.735	-	74.812.000	

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir :

<u>Gerçeğe Uygun Değer</u>	<u>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</u>
1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla	517.115.000
İlaveler (*)	3.333.061
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış	76.621.939
<u>31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla</u>	<u>597.070.000</u>
1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla	597.070.000
Kullanım hakkı varlıkları (*)	6.744.055
Arsa kiralaları (*)	2.368.146
İlaveler (**)	3.414.230
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış	-
<u>30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla</u>	<u>609.596.431</u>

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 203.128.940 TL ve 187.784.060 TL'dir (Dipnot 20).

(*) Kullanım hakkı varlıklarının yatırım amaçlı gayrimenkul tanımını karşılaması nedeniyle Şirket, TMS 40'ta yer alan açıklama hükümlerini uygulayarak, gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmiştir. Bu kapsamda Şirket, kullanım hakkı varlıklarını yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sunmuştur. Arsa kiralaları, kiralama işlemlerinden borçların, gerçeğe uygun değer hesaplamasında da yer alıyor olması nedeniyle, yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerine geri eklenen tutarı ifade eder.

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

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Adı	30 Eylül 2019	
	Ekspertiz Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
Hillside Beach Club Tatil Köyü	28 Aralık 2018	361.000.000
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	28 Aralık 2018	33.300.000
Büyükçekmece Alkent 2000 – Dükkanlar	28 Aralık 2018	11.170.000
Eyüp Topçular – Fabrika	28 Aralık 2018	71.200.000
Ankara Çankaya İş Merkezi	28 Aralık 2018	7.950.000
İstanbul Karaköy İş Merkezi	28 Aralık 2018	11.800.000
İstanbul Şişhane İş Merkezi	28 Aralık 2018	9.650.000
Maslak Arsası	28 Aralık 2018	91.000.000
Toplam		597.070.000

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

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

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

Gayrimenkul Adı	31 Aralık 2018	
	Ekspertiz Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
Hillside Beach Club Tatil Köyü	28 Aralık 2018	361.000.000
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	28 Aralık 2018	33.300.000
Büyüçekmece Alkent 2000 – Dükkanlar	28 Aralık 2018	11.170.000
Eyüp Topçular – Fabrika	28 Aralık 2018	71.200.000
Ankara Çankaya İş Merkezi	28 Aralık 2018	7.950.000
İstanbul Karaköy İş Merkezi	28 Aralık 2018	11.800.000
İstanbul Şişhane İş Merkezi	28 Aralık 2018	9.650.000
Maslak Arsası	28 Aralık 2018	91.000.000
Toplam		597.070.000

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

- a) 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıkların detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Kıdem Tazminatı Karşılığı	237.659	207.104
İzin Karşılığı	78.484	69.962
	<u>316.143</u>	<u>277.066</u>

- b) 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 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:

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	2.508.603	1.814.803
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı		
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
Toplam	<u>2.508.603</u>	<u>1.814.803</u>

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla diğer verilen TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı % 0 dır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

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

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Alınan teminat senetleri	540.557	502.521
Alınan teminat mektupları	794.650	606.572
Toplam	1.335.207	1.109.093

- e) Şirket'in kayıtlarında yer alan vadesi geldiği halde tahsil edemediği alacaklar ve bu alacaklar için ayrılan karşılık tutarları yoktur.
- f) 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, Şirket aleyhine açılmış ve nakit çıkışına sebebiyet verecek önemli bir davası bulunmamaktadır. Muğla İli, Fethiye İlçesinde bulunan Hillside Beach Club Tatil Köyü'nün bulunduğu mahalle, 6360 sayılı yasa gereği köy statüsünden çıkıp mahalle statüsüne geçmesi nedeniyle 5 yıl süre ile emlak vergisinden muaf tutulmuştur. Fakat Fethiye Belediyesi yıllık Emlak vergisi tahakkuk ettirmektedir. Bu nedenle tahakkuk eden Emlak Vergisine iptal davası açılmıştır. Dava şirket lehine sonuçlanmış olup, temyiz aşamasındadır. Ayrıca, Şirket'in taraf olduğu ve devam eden 2 adet davası bulunmakta olup hukuki süreçlerinde belirsizlik yoktur, bu nedenle Şirket yönetimi bu davalara ilişkin herhangi bir nakit çıkışı öngörmemektedir. Bu nedenle ilişikteki finansal tablolarda dava karşılığı ayrılmamıştır.

10. ÖZKAYNAKLAR

- a) Ödenmiş Sermaye

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermayesi 20.000.000 TL olup, çıkarılmış ve ödenmiş sermayesi 10.650.794 TL'dir. Şirket'in sermayesi ihraç edilmiş ve her biri 1 Kr nominal değerde 1.065.079.400 adet hisseden meydana gelmiştir. Şirket'in ortaklık yapısının detayı 1 no' lu dipnotta belirtilmiştir.

- b) Sermaye Düzeltmesi Farkları

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 54.712.578 TL tutarındadır.

- c) Finansal Varlık Değer Artış Fonu

Alarko Holding A.Ş.'deki iştirak tutarı, 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 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 Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlemeden kaynaklanan, sırasıyla, 3.469.009 TL değer artışı ve 1.976.728 TL değer azalışı "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" hesabına kaydedilmiştir (Dipnot 4).

Mosalarko A.O. gerçeğe uygun değeri ile gösterilmiştir. 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlemeden kaynaklanan 1.162.740 TL değer artışı "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" hesabına kaydedilmiştir. (Dipnot 4)

- d) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmakta olup 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla 33.145.304 TL'dir (31 Aralık 2018 – 6.695.176 TL).

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

d) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler (devamı)

- 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 :

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Olağanüstü yedekler	828.425.786	693.449.927
Geçmiş yıl karları	216.096.327	134.975.859
	<u>1.044.522.113</u>	<u>828.425.786</u>

Şirket' in 26 Mart 2019 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; 2018 yılına ait finansal tablolarında yer alan dönem karı 269.599.472 TL olup önceki yıllarda ayrılan birinci tertip genel kanuni yedek akçe tutarı yasal tavana ulaştığından, birinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmamasına, 269.599.472 TL net dağıtılabilir dönem karından, 27.053.017 TL'lik kısmının ortaklara kar payı olarak nakden dağıtılmasına, dağıtılacak kar payı üzerinden 2.652.048 TL tutarında ikinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmasına, kalan tutarın olağanüstü yedek akçelere eklenmesine, kar payı dağıtımına 27 Mayıs 2019 tarihinde başlanmasına oybirliği ile karar verilmiştir. Temettü dağıtım işleminde Borsa İstanbul' da işlem gören kaydedilmiş payların temettü alacakları 29 Mayıs 2019 tarihinde ilgili üyelerin Takasbank A.Ş. nezdindeki serbest hesaplarına aktarılmıştır.

f) Geri alınmış paylar

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

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

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

Şirket, geri alınan payların geri alım bedeli kadar yedek akçe ayırarak öz kaynaklar altında kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler olarak sınıflandırmıştır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

f) Geri alınmış paylar (devamı)

Şirket, payların geri alım işlemi ile ilgili olarak ödenen 24.999.945 TL “Geri Alınmış Paylar (-)” hesabında göstermiştir.

Geri alınmış paylara düşen kar payları, geri alınmış paylar hesabında gösterilmiştir.

11. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak 2019 30 Eylül 2019	1 Temmuz 2019 30 Eylül 2019	1 Ocak 2018 30 Eylül 2018	1 Temmuz 2018 30 Eylül 2018
Kira gelirleri	32.707.504	21.911.518	30.356.489	21.657.530
Toplam	32.707.504	21.911.518	30.356.489	21.657.530

Satışların maliyeti aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak 2019 30 Eylül 2019	1 Temmuz 2019 30 Eylül 2019	1 Ocak 2018 30 Eylül 2018	1 Temmuz 2018 30 Eylül 2018
Verilen hizmet maliyeti	1.271.622	426.444	2.229.088	407.762
Toplam	1.271.622	426.444	2.229.088	407.762

12. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak 2019 30 Eylül 2019	1 Temmuz 2019 30 Eylül 2019	1 Ocak 2018 30 Eylül 2018	1 Temmuz 2018 30 Eylül 2018
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış	-	-	23.221.568	-
Kambiyo Karları	52.960.939	(5.829.449)	239.857.635	155.845.634
Faiz Gelirleri	15.618.556	5.232.271	10.763.330	4.848.390
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Arazi Tahsis	441.836	13.723	357.097	11.092
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Ödenecek Kira Bedeli	2.670.054	2.670.054	2.147.851	2.147.851
Diğer Menkul Kıymet Satış Kârları	174.981	49.570	143.688	69.677
Gayrimenkullerden Elde Edilen Kira Dışı Gelir	53.365	12.879	55.764	22.685
Reeskont Faiz Gelirleri	33.319	-	33.179	-
Vade Farkı Gelirleri	287.531	133.885	163.154	106.828
Beklenen Kredi Zararları Karşılığı Geliri	-	-	563.626	563.626
Diğer	764	127	126.469	3.631
Toplam	72.241.345	2.283.060	277.433.361	163.619.414

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak 2019 30 Eylül 2019	1 Temmuz 2019 30 Eylül 2019	1 Ocak 2018 30 Eylül 2018	1 Temmuz 2018 30 Eylül 2018
Kambiyo Zararları	11.393.730	3.484.699	12.938.879	10.480.302
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı-Arazi Tahsis	765.092	115.955	585.725	87.944
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı-Kira Karşılığı	2.670.054	2.670.054	2.147.851	2.147.851
Reeskont Faiz Giderleri	67.301	(13.275)	91.195	(836)
Beklenen Kredi Zararları Karşılığı Giderleri	-	-	-	(116.328)
Diğer	54.094	27.204	46.729	16.940
Toplam	14.950.271	6.284.637	15.810.379	12.615.873

14. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç/(kayıp) aşağıdaki gibi hesaplanmıştır :

	1 Ocak 2019 30 Eylül 2019	1 Ocak 2018 30 Eylül 2018
Dönem karı / (zararı)	85.703.567	287.116.600
Raporlama dönemi itibarıyla ağırlıklı ortalama adi hisse adedi (1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden)	10.650.794	10.650.794
Geri alınmış paylar	(473.175)	-
Pay başına kazanç / (kayıp)	8,4208	26,9573

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraflardan alacaklar / borçlar aşağıdaki gibidir :

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	30 Eylül 2019	
	Alacaklar Kısa Vadeli Ticari	Borçlar Kısa Vadeli Ticari
Ataş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	30.894.993	-
Eksi: Ertelemiş Gelirler	(67.301)	-
Alarko Holding A.Ş.	-	24.207
Toplam (Dipnot 6)	30.827.692	24.207

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2018	
	Alacaklar Kısa Vadeli Ticari	Borçlar Kısa Vadeli Ticari
Ataş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	28.036.175	-
Eksi: Ertelemiş Gelirler	(33.319)	-
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic A.Ş.	59.706	-
Alarko Holding A.Ş.	-	37.197
Alarko Carrier San. ve Tic A.Ş.	-	3.132
Toplam (Dipnot 6)	28.062.562	40.329

b) İlişkili taraflarla yapılan alışlar ve satışlar aşağıdaki gibidir :

İlişkili taraflarla olan işlemlerin şirket bazında detayı aşağıdaki gibidir :

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak – 30 Eylül 2019			
	Mal alışları	Hizmet alışları	Diğer alışlar	Diğer satışlar
Ataş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	3.414.230	-	-	14.792.726
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	803.986
Alarko Holding A.Ş.	927	152.171	473.993	-
Toplam	3.415.157	152.171	473.993	15.596.712

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak – 30 Eylül 2018			
	Mal alışları	Hizmet alışları	Diğer alışlar	Diğer satışlar
Ataş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	2.908.432	883.534	148.547	11.822.588
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	637.857
Alarko Holding A.Ş.	-	160.713	399.504	-
Toplam	2.908.432	1.044.247	548.051	12.460.445

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kaynaklanan şüpheli alacaklar bulunmamaktadır.

30 Eylül 2019 ve 30 Eylül 2018 tarihleri itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin brüt toplamı, sırasıyla, 931.365 TL ve 1.231.553 TL'dir.

16. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal araçlar ve finansal risk yönetimi

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

Risk yönetimi, aşağıdaki politikalar çerçevesinde uygulanmaktadır:

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 2019 tarihi itibarıyla net döviz pozisyonu 569.287.340 TL'dir (31 Aralık 2018 – 537.211.360 TL). Kurlarda yaşanacak %10'luk bir artış Şirket'in karını 56.928.734 TL artırırken, %10'luk bir azalış ise 56.928.734 TL azaltacaktır.

Yabancı para pozisyonu

Toplam bazda;

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
A. Döviz cinsinden varlıklar	570.446.640	538.424.998
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	1.159.300	1.213.638
Net döviz pozisyonu (A-B)	569.287.340	537.211.360

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Kur Riski (devamı)

Yabancı para pozisyonu (devamı)

Döviz bazında ayrıntılı;

	30 Eylül 2019		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	11.411.282	2.016.448	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	559.035.358	98.785.205	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	570.446.640	100.801.653	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	570.446.640	100.801.653	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	1.159.300	204.856	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1.159.300	204.856	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	1.159.300	204.856	-
19. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18)	569.287.340	100.596.797	-
20. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	569.287.340	100.596.797	-

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2019 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Kur Riski (devamı)

Yabancı para pozisyonu (devamı)

Döviz bazında ayrıntılı;

	31 Aralık 2018		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	25.585.871	4.863.402	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	512.839.127	95.206.966	1.984.870
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	538.424.998	100.070.368	1.984.870
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	538.424.998	100.070.368	1.984.870
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	1.213.638	230.690	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1.213.638	230.690	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	1.213.638	230.690	-
19. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18)	537.211.360	99.839.678	1.984.870
20. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	537.211.360	99.839.678	1.984.870

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Kur Riski (devamı)

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla döviz pozisyonu duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir :

	30 Eylül 2019		31 Aralık 2018	
	Kar / (Zarar)		Kar / (Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değişmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	56.928.734	(56.928.734)	52.524.656	(52.524.656)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	56.928.734	(56.928.734)	52.524.656	(52.524.656)
Avro'nun TL karşısında % 10 değişmesi halinde				
4 - Avro net varlık / yükümlülük	-	-	1.196.480	(1.196.480)
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- Avro net etki (4+5)	-	-	1.196.480	(1.196.480)
TOPLAM (3 + 6)	56.928.734	(56.928.734)	53.721.136	(53.721.136)

17. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)

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.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI) (devamı)

Finansal Varlıklar (devamı)

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 güvenilir bir şekilde tespit edilebilenler gerçeğe uygun değerleriyle gösterilmiştir, tespit edilemeyenler ise düzeltilmiş maliyet değerleri olarak alınmıştır.

Finansal Yükümlülükler

Ticari borçlar gerçeğe uygun değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

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

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

	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
30 Eylül 2019	TL	TL	TL
Finansal Varlıklar			
Hisse senetleri (halka açık olan)	5.907.970	-	-
Hisse senetleri (halka açık olmayan)	8.425.097	-	8.425.097
	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
31 Aralık 2018	TL	TL	TL
Finansal Varlıklar			
Hisse senetleri (halka açık olan)	2.438.962	-	-
Hisse senetleri (halka açık olmayan)	7.262.357	-	7.262.357

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI) (devamı)

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

	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	
	Hisse Senetleri	Toplam
Açılış bakiyesi, 1 Ocak 2019	7.262.357	7.262.357
Toplam kayıp/kazanç		
- diğer kapsamlı gelire yansıtılan	1.162.740	1.162.740
Alımlar	-	-
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül 2019	8.425.097	8.425.097
	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	
	Hisse Senetleri	Toplam
Açılış bakiyesi, 1 Ocak 2018	-	-
Toplam kayıp/kazanç		
- diğer kapsamlı gelire yansıtılan	(2.833.773)	(2.833.773)
Alımlar	10.096.130	10.096.130
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık 2018	7.262.357	7.262.357

18. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket'in ana faaliyet konusu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmektir. Bu kapsamda Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi konularda iştirak etmektedir. Şirket'in faaliyetlerini etkileyen mevzuatın aynı olması, faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından düzenli olarak gözden geçirilen ayrı finansal bilgilerin mevcut olmaması sebebiyle ekli finansal tablolarda TFRS 8 kapsamında bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.

19. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket' in kesin izin taahhüdü ile 49 yıllığına üst hakkına sahip olduğu; Muğla İli, Fethiye İlçesi, Kaya Mahallesi, Kalemler Koyu Mevkii,022-D-12-C-1 pafta, 260 ada 1 parselde bulunan Hillside Beach Club Tatil Köyü isimli gayrimenkulün kalan üst hakkı süresi, 4706 sayılı kanunun Gecici 23 üncü maddesi ve bu maddenin uygulanması ile ilgili usul ve esasları belirleyen 04.05.2018 tarih ve 30411 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğü giren "Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Sürelerinin Uzatılması İle Satışına İlişkin Yönetmelik" gereğince 27 Şubat 2019 tarihinden itibaren 49 yıla uzatılmasına Bakanlık tarafından "Olur" verilmiştir. Daimi ve Müstakil Üst Hakkı Süre Uzatımı 09.10.2019 tarihinde tapuya tescil edilmiştir. Bu değişikliğe ilişkin yapılan 18.10.2019 tarihli değerlendirme raporuna göre gerçeğe uygun değer 578.000.000 TL olmuştur.

20. ÖZET FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Aktif değerlerin toplam sigorta tutarları dönemler itibarıyla aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Dipnot 8)	203.128.940	187.784.060
Maddi Duran Varlıklar	63.376	58.917
Toplam	203.192.316	187.842.977

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2019 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

21. EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir:

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30 Eylül 2019	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2018
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(b)	568.537.350	515.681.671
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	612.868.166	600.341.735
C	İştirakler	Md. 24/(b)	8.426.436	7.263.696
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		32.196.347	29.003.181
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	1.222.028.299	1.152.290.283
E	Finansal Borçlar	Md. 31	6.744.055	-
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	1.207.910.304	1.143.408.257
	Diğer Kaynaklar		7.373.940	8.882.026
D	Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)	Md. 3/(p)	1.222.028.299	1.152.290.283
	Olmayan / Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30 Eylül 2019	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2018
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)	98.753.425	78.753.544
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	94.271.735	94.271.735
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24/(d)	8.425.097	7.262.357
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1 (a)	1.339	1.339
J	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	2.508.603	1.814.803
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)	5.907.970	2.438.962

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 30 Eylül 2019	Önceki Dönem 31 Aralık 2018	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)	% 50,15	% 52,10	≥ % 51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler	Md. 24/(b)	% 47,21	% 45,38	≤ % 49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	% 0,69	% 0,63	≤ % 49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	% 7,71	% 8,18	≤ % 20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1 (a)	% 0,00	% 0,00	≤ % 10
7	Borçlanma Sınırı	Md. 31	% 0,77	% 0,16	≤ % 500
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Md. 24/(b)	% 8,08	% 6,83	≤ % 10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	% 0,48	% 0,21	≤ % 10

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

21. EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

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 2019 tarihli Finansal Tablolara göre, söz konusu arsaların aktif toplamına oranı %7,71 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 2019 tarihli Finansal Tablolara göre %50,15 olup Tebliğde belirtilen sınırların biraz altındadır.

Ayrıca bu Tebliğle, Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin 24 üncü maddesinin (b) bendi “Bu Tebliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (k) bendinde yazılı varlıklar ile 28. maddesinde belirtilen iştiraklerin tamamına en fazla aktif toplamının %49’u oranında yatırım yapabilirler.” şeklinde yer almaktadır. 30 Eylül 2019 tarihli Finansal Tablolara göre %47,21 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 2019 tarihli Finansal Tablolara göre, bu oran % 8,08 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Borçlanma sınırı, işletmeci şirkete iştirak oranları, yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları ve tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımları portföy sınırlamalarına uygundur. Diğer portföy sınırlama konuları bulunmamaktadır.

22. ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

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

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

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