

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İÇİNDEKİLER

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

	<u>Ödenmiş Sermaye</u>	<u>Sermaye Düzeltme Farkları</u>	<u>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları</u>	<u>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç/Kayıpları</u>	<u>Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler</u>	<u>Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)</u>	<u>Net Dönem Karı/(Zararı)</u>	<u>Toplam</u>
1 Ocak 2014 tarihi itibarıyla bakiye (Dönem Başı)	10.650.794	54.712.578	(15.498)	1.572.856	2.765.034	232.486.346	84.385.039	386.557.149
Transferler	-	-	-	-	372.778	79.751.942	(80.124.720)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	2.795	(504.822)	-	-	22.121.847	21.619.820
Temettüleri	-	-	-	-	-	-	(4.260.319)	(4.260.319)
30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla bakiye (Dönem Sonu)	10.650.794	54.712.578	(12.703)	1.068.034	3.137.812	312.238.288	22.121.847	403.916.650
1 Ocak 2015 tarihi itibarıyla bakiye (Dönem Başı)	10.650.794	54.712.578	(10.412)	1.445.132	3.137.812	312.238.288	78.151.728	460.325.920
Transferler	-	-	-	-	447.334	72.698.521	(73.145.855)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(7.142)	(760.277)	-	-	78.271.533	77.504.114
Temettüleri	-	-	-	-	-	-	(5.005.873)	(5.005.873)
30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla bakiye (Dönem Sonu)	10.650.794	54.712.578	(17.554)	684.855	3.585.146	384.936.809	78.271.533	532.824.161

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

1. Organizasyon ve Faaliyet Konusu

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

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

Şirket'in 30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	30 Eylül 2015		31 Aralık 2014	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Alarko Holding A.Ş.	16,42	1.748.258	16,42	1.748.258
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.	34,78	3.704.641	34,78	3.704.641
Halka Arz	48,77	5.194.442	48,77	5.194.442
Diğer (*)	0,03	3.453	0,03	3.453
Toplam	100,00	10.650.794	100,00	10.650.794

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

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

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

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

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

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

i. Sunuma İlişkin Temel Esaslar:

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

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

İlişikteki finansal tablolar, SPK'nın 7 Haziran 2013 tarihli ve 2013/19 sayılı Haftalık Bülteni'nde yayımladığı duyuru ile uygulanması zorunlu kılınan, finansal tablo ve dipnot gösterim esaslarına uygun olarak sunulmuştur. (Dipnot 2.iii)

İşletmeler, ara dönem finansal tablolarını TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" ("TMS 34") standardına uygun olarak tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket bu çerçevede, 30 Eylül 2015 tarihinde sona eren ara hesap döneminde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir. Söz konusu özet finansal tablolarını TMS 34'e uygun olarak hazırlamıştır.

Şirket'in ara dönem özet finansal tabloları yıl sonu finansal tabloların içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir, ve bu sebeple Şirket'in 31 Aralık 2014 tarihli finansal tabloları ile beraber okunmalıdır.

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

Şirket'in 30 Eylül 2015 tarihli finansal tabloları 28 Ekim 2015 tarihinde Şirket Yönetimi tarafından Yönetim Kurulu'na sunulmak üzere onaylanmıştır.

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

ii. Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi :

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

iii. Düzeltmeler :

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

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

iv. Netleştirme:

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

v. Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar:

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

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

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

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

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

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

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

TFRS 9 Finansal Araçlar - Sınıflandırma ve Açıklama

Aralık 2011’de yapılan değişikliklerle yeni standart, 1 Ocak 2015 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. TFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk safhası finansal varlıkların ve yükümlülüklerin ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 9’a yapılan değişiklikler esas olarak finansal varlıkların sınıflama ve ölçümünü ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılan finansal yükümlülüklerin ölçümünü etkileyecektir ve bu tür finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinin kredi riskine ilişkin olan kısmının diğer kapsamlı gelir tablosunda sunumunu gerektirmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

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

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

TFRS 11 - Müşterek Faaliyetlerde Hisse Edinimi (Değişiklikler)

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

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

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

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

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

UFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat

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

UFRS 9 Finansal Araçlar - Nihai Standart (2014)

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

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

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

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

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

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

Yıllık İyileştirmeler, 2012-2014 Dönemi

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

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

viii. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti ve Değerlendirme Yöntemleri

(a) Vergiler:

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

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

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

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

Vergi Usul Kanunu'nun 5024 sayılı Kanunla değiştirilen mükerrer 298 inci maddesi uyarınca, bilanço esasına göre defter tutan mükellefler, ÜFE 'deki artışın, Mart 2005 tarihi itibarıyla son 36 ayda %100 den ve son 12 ayda %10 dan düşük olması nedeniyle 2004'te başlayan enflasyon düzeltme uygulaması sona ermiştir. 2015 ve 2014 hesap dönemlerinde ÜFE 'de %100 ve %10 şartları birlikte gerçekleşmediği için enflasyon düzeltmesi uygulaması yapılmamıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) statüsünü kazanmış olan şirketlerin kazançları 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin 1'inci fıkrasının d/4 numaralı bendine göre Kurumlar Vergisi'nden ve kurum geçici vergisinden müstesnadır. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15. maddesinin 3'üncü fıkrasına göre ise bu ortaklıkların istisna uygulanan kazançları üzerinden yapılması gereken Kurumlar Vergisi stopajının oranı halihazırda 2009/14594 (2008 yılı için 2003 / 6577) sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince sıfırdır. Bu nedene, Şirket'te 30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 hesap dönemlerine ilişkin vergi hesaplaması yapılmamıştır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

(b) Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü:

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

3. Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir (TL):

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

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

4. Finansal Yatırımlar

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

Vadesine Kadar Elde Tutulan Finansal Varlıklar;

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

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

Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar;

	30 Eylül 2015		31 Aralık 2014	
	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş. (*)	-	1.196	-	1.196
Alarko Konut Projeleri Geliştirme A.Ş. (*)	-	143	-	143
Alarko Holding A.Ş.*	-	<u>1.946.310</u>	-	<u>2.706.587</u>
TOPLAM	-	<u>1.947.649</u>	-	<u>2.707.926</u>

(*) İştirak oranı %1'in altındadır.

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

5. Ticari Alacak ve Borçlar

Ticari alacaklar aşağıdaki gibidir (TL) :

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

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

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

Ticari borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

6. Stoklar

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

	30 Eylül 2015				31 Aralık 2014			
	Düzeltilmiş Defter Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Tarihi	Düzeltilmiş Defter Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Tarihi
<u>Konut Projesi</u>								
Arsa Payı (1 Parsel) ve Proje Maliyeti Satışı gerçekleşmeyen projeler	14.056.529	-	16.930.000	29.12.2014	16.526.529	-	19.530.000	29.12.2014
Toplam	14.056.529	-	16.930.000		16.526.529	-	19.530.000	
<u>Büyükçekmece Arsası</u>								
Arsa Maliyeti (3 Parsel)	3.271.735	-	47.543.000	29.12.2014	3.271.735	-	47.543.000	29.12.2014
Toplam	17.328.264	-	64.473.000		19.798.264	-	67.073.000	

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

6. Stoklar (devam)

Konut Projesi: Şirket, gayrimenkul portföyünde bulunan Büyükçekmece Eskice Mevkii'nde kain 106 no.lu ada, 18 no.lu parseldeki 239.466 m² arsa üzerinde 63 adet villa ve 1 adet sosyal tesisin yapı ruhsatını 21 Ekim 2005 tarihinde almış ve satış faaliyetlerine başlamıştır. 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla 51 adet villa için satış sözleşmesi yapılmıştır.

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

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

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

7. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir (TL):

<u>Gerçeğe Uygun Değer</u>	<u>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</u>
1 Ocak 2014 tarihi itibarıyla	183.986.000
İlaveler	42.594
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış	52.550.906
Çıkış	-
31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla	236.579.500
İlaveler	-
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış	-
Çıkış	-
30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla	<u>236.579.500</u>

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

7. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (devam)

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

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

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

30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından değerlendirilmiştir.

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

8. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

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

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

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

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

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

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

	<u>30 Eylül 2015</u>	<u>31 Aralık 2014</u>
Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler		
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	1.110.679	1.970.750
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı		
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
Toplam	<u>1.110.679</u>	<u>1.970.750</u>

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

8. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler (devam)

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

	<u>30 Eylül 2015</u>	<u>31 Aralık 2014</u>
Alınan teminat senetleri	978.835	815.312
Alınan teminat mektupları	<u>1.425.483</u>	<u>301.312</u>
Toplam	<u>2.404.318</u>	<u>1.116.624</u>

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

	<u>Tahsil Edilemeyen Alacaklar</u>	<u>Ayrılan Karşılıklar</u>
30 Eylül 2015 (Dipnot 5)	54.839	54.839
31 Aralık 2014 (Dipnot 5)	167.523	167.523

9. Özkaynaklar

a) Ödenmiş Sermaye

30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermayesi 20.000.000 TL olup, çıkarılmış ve ödenmiş sermayesi 10.650.794 TL'dir. Şirket'in sermayesi ihraç edilmiş ve her biri 1 Kr nominal değerde 1.065.079.400 adet hisseden meydana gelmiştir. Şirket'in ortaklık yapısının detayı 1 no'lu dipnotta belirtilmiştir.

b) Sermaye Düzeltmesi Farkları

30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 54.712.578 TL tutarındadır (Dipnot 1).

c) Finansal Varlık Değer Artış Fonu

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

9. Özkaynaklar (devam)

d) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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

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

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

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

e) Geçmiş yıllar kar / (zararları) :

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

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

10. Satışlar ve Satışların Maliyeti

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir (TL) :

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

Satışların maliyeti aşağıdaki gibidir (TL) :

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

11. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

Esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir (TL) :

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

12. Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

Esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir (TL) :

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

13. Hisse Başına Kazanç

Hisse başına kazanç / (kayıp) aşağıdaki gibi hesaplanmıştır:

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

14. İlişkili Taraf Açıklamaları

a) İlişkili taraflardan alacaklar aşağıdaki gibidir (TL) :

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

b) İlişkili taraflara borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

14. İlişkili Taraf Açıklamaları (devam)

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

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

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

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

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

14. İlişkili Taraf Açıklamaları (devam)

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

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

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

15. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

Finansal araçlar ve finansal risk yönetimi

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

Risk yönetimi, aşağıdaki politikalar çerçevesinde uygulanmaktadır:

i. Kur Riski

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

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

Yabancı para pozisyonu

Toplam bazda;

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

i. Kur Riski (devam)

Yabancı para pozisyonu

Döviz bazında ayrıntılı;

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

i. Kur Riski (devam)

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

i. Kur Riski (devam)

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

Döviz Pozisyonu Duyarlılık Analizi Tablosu				
31 Aralık 2014				
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değişmesi Halinde		ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	18.082.661	(18.082.661)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısmı (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	18.082.661	(18.082.661)	-	-
	Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde			
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	2.141.154	(2.141.154)	-	-
5- Avro riskinden korunan kısmı (-)	-	-	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	2.141.154	(2.141.154)	-	-
Toplam (3+6)	20.223.815	(20.223.815)	-	-

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

Finansal Araçlar

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

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

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

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

Finansal Varlıklar

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

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

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

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

Finansal Yükümlülükler

Ticari borçlar gerçeğe uygun değerleri üzerinden gösterilmiştir.

17. Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

Yoktur.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

30 Eylül 2015	154.415.619 TL
31 Aralık 2014	124.135.866 TL

19. Ek Dipnotlar: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

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

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30 Eylül 2015	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2014
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(b)	264.478.793	193.013.376
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	253.907.764	256.377.764
C	İştirakler	Md. 24/(b)	1.339	1.339
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		17.609.544	14.549.731
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	535.997.440	463.942.210
E	Finansal Borçlar	Md. 31	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md. 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md. 31	532.824.161	460.325.920
	Diğer Kaynaklar		3.173.279	3.616.290
D	Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)	Md. 3/(p)	535.997.440	463.942.210
	Konsolide Olmayan / Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30 Eylül 2015	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2014
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md. 24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	50.804.453	35.799.394
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araçlar	Md. 24/(c)	50.677.735	50.677.735
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	1.339	1.339
J	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	1.110.679	1.970.750
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md. 22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	1.946.310	2.706.587

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

28.05.2013 tarihli Resmi Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: III, No: 48.1 sayılı Tebliğ ile, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin 24 üncü maddesinin (c) bendi "Portföyde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz" şeklinde yer almaktadır. 30 Eylül 2015 tarihli Finansal Tablolarına göre, söz konusu arsaların aktif toplamına oranı % 9,45 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

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

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

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

Borçlanma sınırı, İşletmeci şirkete iştirak oranları ve tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımları portföy sınırlamalarına uygundur. Diğer portföy sınırlama konuları bulunmamaktadır.