

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA
HAZIRLANAN FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2017 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartları'na (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları (devamı)

Kilit Denetim Konusu	Denetimde bu konu nasıl ele alındı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri Dipnot 8'de açıklandığı üzere 517.115.000 TL'dir. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri bağımsız uzmanlardan alınan değerleme raporlarına göre kayıtlara alınmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in finansal tablolarının önemli bir kısmını oluşturmakta olup bağımsız değerleme firmaları tarafından değerlendirilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin muhasebe politikası Not 2'de, açıklamaları da 8 No'lu Dipnotta yer almaktadır.	Denetimimiz sırasında, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin doğru tutarda kayıtlara alınıp alınmadığını değerlendirmek için aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: • Şirket yönetimi tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, yetkinliklerinin ve tarafsızlıklarının değerlendirilmesi, • Değerleme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme yöntemlerinin uygunluğunun değerlendirilmesi, • Bağımsız dış uzmanların denetim çalışmalarına dahil edilmesi ve Şirket yönetiminin atadığı değerlendirme uzmanları ile görüşerek, değerlendirme raporlarında kullanılan varsayımların (reel iskonto oranları, piyasa kiralari, piyasa değerleri ve tahmini doluluk oranlarını içeren) sorgulanması ve değerlendirmesi, • Şirket yönetimi ile görüşmeler yaparak ➢ değerlendirme raporlarında kullanılan geleceğe yönelik planların ve açıklamaların makroekonomik veriler çerçevesinde değerlendirilmesi: ➢ değerlendirme raporlarında kullanılan tahmin ve varsayımların önceki yıllar gerçekleşen veriler ile karşılaştırılarak analiz edilmesi, ➢ her bir nakit yaratan birim için hazırlanmış nakit akış tahminlerinin, geçmiş finansal performans sonuçları ile karşılaştırılarak makul olup olmadığının değerlendirilmesi. • Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin finansal tablo notlarında yer alan açıklamaların incelenmesi ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliğinin TMS'ler açısından değerlendirilmesidir.

4) Diğer Hususlar

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloları başka bir bağımsız denetçi tarafından denetlenmiş ve 27 Şubat 2017 tarihinde bu finansal tablolara ilişkin olumlu görüş verilmiştir.

5) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (devamı)

- Finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ile varsa ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağının makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklere İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 23 Şubat 2018 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2017 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Koray Öztürk'tür.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**



Koray Öztürk, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 23 Şubat 2018

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	6-53
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-22
NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	23
NOT 4 FİNANSAL YATIRIMLAR	23-24
NOT 5 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	24-25
NOT 6 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	25
NOT 7 STOKLAR	26
NOT 8 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	27-28
NOT 9 MADDİ DURAN VARLIKLAR	29
NOT 10 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	30
NOT 11 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR	31
NOT 12 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	32-33
NOT 13 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	33
NOT 14 ÖZKAYNAKLAR	34-35
NOT 15 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	35
NOT 16 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	36
NOT 17 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	36-37
NOT 18 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	37-38
NOT 19 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER	38
NOT 20 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	38
NOT 21 PAY BAŞINA KAZANÇ	39
NOT 22 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	39-40
NOT 23 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	40-48
NOT 24 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)	49-51
NOT 25 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	51
NOT 26 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	51
NOT 27 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR	52
NOT 28 EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	52-53

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		Cari Dönem	Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem (*)	Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem (*)
	Dipnot	31 Aralık	31 Aralık	1 Ocak
	Referansları	2017	2016	2016
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar		405.320.291	354.401.310	284.873.223
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	74.465.493	68.682.082	48.761.157
Finansal Yatırımlar	4	304.929.466	254.724.594	202.452.849
Ticari Alacaklar		22.122.031	16.181.512	14.574.365
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5,22	21.971.729	16.032.283	14.484.726
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5	150.302	149.229	89.639
Stoklar	7	3.271.735	14.547.444	17.328.264
Peşin Ödenmiş Giderler		186.480	32.659	110.579
Diğer Dönen Varlıklar	13	345.086	233.019	1.646.009
Duran Varlıklar		521.644.242	426.314.249	365.556.084
Finansal Yatırımlar	4	4.417.029	2.634.939	1.856.415
Diğer Alacaklar	6	24.084	15.788	15.165
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		24.084	15.788	15.165
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	517.115.000	423.551.000	363.609.000
Maddi Duran Varlıklar	9	34.723	53.690	60.582
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		53.406	58.832	14.689
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	10	53.406	58.832	14.689
Peşin Ödenmiş Giderler		-	-	233
TOPLAM VARLIKLAR		926.964.533	780.715.559	650.429.307

(*) Yeniden düzenleme etkileri Dipnot 2.vi’de açıklanmıştır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		Cari Dönem	Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem (*)	Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem (*)
	Dipnot	31 Aralık	31 Aralık	1 Ocak
	Referansları	2017	2016	2016
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Yükümlülükler		5.627.487	3.732.052	3.416.499
Ticari Borçlar		2.139.352	1.767.351	1.759.505
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5,22	21.760	42.351	14.826
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	2.117.592	1.725.000	1.744.679
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12	79.860	77.415	66.380
Diğer Borçlar	6	3.367.816	1.857.990	1.564.736
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		3.367.816	1.857.990	1.564.736
Ertelenmiş Gelirler		40.459	29.296	25.878
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.809.149	950.456	752.384
Diğer Borçlar	6	1.435.838	606.309	467.455
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		1.435.838	606.309	467.455
Uzun Vadeli Karşılıklar		373.311	344.147	284.929
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	12	373.311	344.147	284.929
ÖZKAYNAKLAR		919.527.897	776.033.051	646.260.424
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		919.527.897	776.033.051	646.260.424
Ödenmiş Sermaye	14	10.650.794	10.650.794	10.650.794
Sermaye Düzeltme Farkları	14	54.712.578	54.712.578	54.712.578
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(11.442)	(17.903)	(9.767)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)		(11.442)	(17.903)	(9.767)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		3.154.235	1.372.145	593.621
- Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları/(Kayıpları)	4	3.154.235	1.372.145	593.621
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14	5.214.716	4.202.891	3.585.146
Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)	14	693.449.927	569.400.307	384.936.809
Net Dönem Karı/(Zararı)	21	152.357.089	135.712.239	191.791.243
TOPLAM KAYNAKLAR		926.964.533	780.715.559	650.429.307

(*) Yeniden düzenleme etkileri Dipnot 2.vi’de açıklanmıştır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2017 DÖNEMİNE AİT
KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

		Cari Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2017	Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem (*) 1 Ocak- 31 Aralık 2016
	Dipnot Referansları		
Hasılat	15	40.918.147	23.791.105
Satışların Maliyeti (-)	15	(11.284.919)	(2.780.820)
BRÜT KAR/(ZARAR)		29.633.228	21.010.285
Genel Yönetim Giderleri (-)	16,17	(5.385.225)	(5.338.706)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	141.226.710	128.082.714
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	18	(13.306.235)	(8.200.217)
ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)		152.168.478	135.554.076
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	19	188.611	158.163
FİNANSMAN GELİRİ/GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/(ZARARI)		152.357.089	135.712.239
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)		152.357.089	135.712.239
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri)/Geliri	20	-	-
Dönem Vergi (Gideri)/Geliri		-	-
Ertelenmiş Vergi (Gideri)/Geliri		-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/(ZARARI)		152.357.089	135.712.239
DÖNEM KARI / (ZARARI)	21	152.357.089	135.712.239
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)	12	6.461	(8.136)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar			
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları/(Kayıpları)	14	1.782.090	778.524
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		1.788.551	770.388
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		154.145.640	136.482.627
Pay başına kazanç			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç / (zarar)	21	14,3048	12,7420

(*) Yeniden düzenleme etkileri Dipnot 2.vi’de açıklanmıştır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2017 DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Cari Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2017	Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem (*) 1 Ocak- 31 Aralık 2016
	Dipnot Referansları		
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları			
Dönem Karı/Zararı		152.357.089	135.712.239
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		(99.581.518)	(66.173.148)
- Amortisman ve İtfâ Gideri ile İlgili Düzeltmeler	9,10	29.704	20.670
- Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	8	(92.751.316)	(59.720.318)
- Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	12	65.623	57.958
- Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	18	(7.142.057)	(6.689.599)
- Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıp/Kazançlar ile İlgili Düzeltmeler	19	-	(22)
- Kar/Zarar Mutabakatı ile İlgili Diğer Düzeltmeler	5	216.528	158.163
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		7.758.053	3.118.578
- Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	11.275.709	2.780.820
- Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	5,22	(5.968.436)	(1.607.169)
- Faaliyetlerle ilgili Diğer Alacaklardaki Artış /Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	(8.296)	(623)
- Ticari Borçlardaki Artış /Azalışla İlgili Düzeltmeler	5,22	372.001	7.846
- Faaliyetlerle ilgili Diğer Borçlardaki Artış /Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	2.339.355	432.108
- İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış /Azalışla İlgili Düzeltmeler		(252.280)	1.505.596
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		60.533.624	72.657.669
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	12	(29.998)	(6.876)
Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları	4	(48.804.010)	(52.271.745)
		11.699.616	20.379.048
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkları Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9,10	(14.816)	(57.921)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9	9.505	22
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8	(812.684)	(221.682)
Alınan Temettüleri		(188.611)	(158.141)
Alınan Faiz		5.741.195	6.689.599
		4.734.589	6.251.877
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Ödenen Temettüleri	14	(10.650.794)	(6.710.000)
		(10.650.794)	(6.710.000)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/ AZALIŞ (A+B+C)		5.783.411	19.920.925
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	68.682.082	48.761.157
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	3	74.465.493	68.682.082

(*) Yeniden düzenleme etkileri Dipnot 2.vi’de açıklanmıştır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

1. Şirket'in Organizasyonu 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 artırımı dolayısıyla ihraç edecekleri hisse senetlerinin kayda alınmasına ilişkin belge için Sermaye Piyasası Kurulu'na ("Kurul") başvuruda bulunmuş ve 13 Aralık 1996 ve GYO 1/1552 numaralı belge ile Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre Kurul kaydına alınmıştır.

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

Şirket'in 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	31 Aralık 2017		31 Aralık 2016	
	Pay Oranı (%)	Pay oranı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay oranı (TL)
Alarko Holding A.Ş.	16,42	1.748.258	16,42	1.748.258
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.	34,78	3.704.641	34,78	3.704.641
Halka Arz	48,77	5.194.442	48,77	5.194.442
Diğer (*)	0,03	3.453	0,03	3.453
Toplam	100,00	10.650.794	100,00	10.650.794

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

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 54.712.578 TL tutarındadır (Dipnot 14 (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.

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in yıl içinde çalışan personelinin ortalama sayısı sırasıyla 6 ve 7'dir.

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.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 23 Şubat 2018 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

i. Sunuma İlişkin Temel Esaslar:

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

TFRS 1 gereği, karşılaştırmalı finansal tablolar da aynı esaslara göre hazırlanmıştır. İlişikteki finansal tabloların hazırlanmasında aşağıda açıklandığı üzere, TMS/IFRS'ye uyum sağlamak amacıyla belli düzeltme ve sınıflandırma kayıtları yapılmıştır (Dipnot 2 (iii)).

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

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

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

ii. Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi :

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

iii. Düzeltmeler :

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

- Şüpheli alacaklara karşılık ayrılması
- Alıcılar için reeskont hesaplanması
- Sabit kıymet amortismanının TMS 16'ya uygun olarak düzeltilmesi
- TMS 19'a göre kıdem tazminatı düzeltilmesi
- Borsada işlem gören finansal varlıkların borsa rayici ile değerlendirilmesi
- Kullanılmayan izin karşılığı ayrılması
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmesi
- Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıkların etkin faiz yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelinden değerlendirilmesi

iv. Netleştirme:

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

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:

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.

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkulü olan Hillside Beach Club Tatil Köyü'nün 2015 ve 2016 yıllarına ait gerçeğe uygun değerlerini tekrar gözden geçirmiş ve önceki dönemlerde belirlenen gerçeğe uygun değerlerini uzmanlardan aldığı yeni değerlendirme raporlarına istinaden yeniden belirlemiştir. Şirket, söz konusu değişikliğin etkilerini TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar" standardı uyarınca geriye dönük olarak düzeltmiştir. TMS 1 (Revize) "Finansal Tabloların Sunuluşu" standardı önceki dönem finansal tabloların yeniden düzenlenmeleri halinde finansal durum tablosunun ve ilgili dipnotların üç dönem olarak sunulması gerektiğini belirtir. Bu nedenle 31 Aralık 2016 ve 1 Ocak 2016 tarihli finansal durum tabloları ve 31 Aralık 2016 kar zarar veya diğer kapsamlı gelir tablosu yeniden düzenlenmiş haliyle karşılaştırmalı olarak sunulmuştur. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla bu düzeltmenin finansal tablolardaki geçmiş yıllar karları ve net dönem karı üzerindeki etkisi aşağıdaki gibidir:

	Geçmiş Yılda Raporlanan 31 Aralık 2016	Yeniden Düzenleme Etkileri	Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2016
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	361.046.000	62.505.000	423.551.000
Geçmiş Yıl Karları	509.400.307	60.000.000	569.400.307
Net Dönem Karı	133.207.239	2.505.000	135.712.239

	Geçmiş Yılda Raporlanan 1 Ocak 2016	Yeniden Düzenleme Etkileri	Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem 1 Ocak 2016
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	303.609.000	60.000.000	363.609.000
Geçmiş Yıl Karları	516.728.052	60.000.000	576.728.052

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

vii. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a) 2017 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TMS 12 (Değişiklikler)	<i>Gerçekleşmemiş Zararlar için Ertelenmiş Vergi Varlığı Muhasebeleştirilmesi</i> ¹
TMS 7 (Değişiklikler)	<i>Açıklama Hükümleri</i> ¹
2014-2016 Dönemine	
İlişkin Yıllık	<i>TFRS 12</i> ¹
İyileştirmeler	

¹ 1 Ocak 2017 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

TMS 12 (Değişiklikler) Gerçekleşmemiş Zararlar için Ertelenmiş Vergi Varlığı Muhasebeleştirilmesi

Değişiklik gerçeğe uygun değeri ile ölçülen borçlanma araçlarına ilişkin ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmesi konusunda açıklık getirmektedir.

TMS 12'deki değişikliklerin Şirket'in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

TMS 7 (Değişiklikler) Açıklama Hükümleri

Bu değişiklik; finansal tablo kullanıcılarının finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülüklerdeki değişimleri inceleyebileceği açıklamalar sunması gerektiği konusuna açıklık getirmektedir.

2014-2016 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

TFRS 12: Söz konusu iyileştirme, işletmenin TFRS 5, Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler uyarınca satış amaçlı olarak sınıflandırılan bağlı ortaklık, iştirak veya iş ortaklıklarındaki payları için özet finansal bilgileri açıklaması gerekmediğine açıklık getirmektedir.

Şirket'in TFRS 5 kapsamında Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler uyarınca satış amaçlı olarak sınıflandırılan bağlı ortaklık, iştirak veya iş ortaklıklarındaki payları bulunmadığından dolayı, bu değişikliklerin uygulanmasının Şirket'in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

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

Şirket henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 9	<i>Finansal Araçlar</i> ¹
TFRS 15	<i>Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat</i> ¹
TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler)	<i>Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Ayni Sermaye Katkıları</i>
TFRS 2 (Değişiklikler)	<i>Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırılması ve Ölçülmesi</i> ¹
TFRS Yorum 22	<i>Yabancı Para İşlemleri ve Avans Bedeli</i> ¹
TMS 40 (Değişiklikler)	<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Transferi</i> ¹
2014-2016 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 1</i> ¹ , <i>TMS 28</i> ¹
TMS 28 (Değişiklikler)	<i>İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Vadeli Paylar</i> ²

¹ 1 Ocak 2018 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

² 1 Ocak 2019 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

vii. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

TFRS 9 Finansal Araçlar

TFRS 9 finansal varlıkların/yükümlülüklerin sınıflandırılması ölçümü, kayıtlardan çıkarılması ve genel korunma muhasebesiyle ilgili yeni hükümler getirmektedir.

TFRS 9'un temel hükümleri:

- TFRS 9 kapsamında olan tüm finansal varlıkların, ilk muhasebeleştirme sonrasında, itfa edilmiş maliyeti veya gerçeğe uygun değeri üzerinden muhasebeleştirilmesi gerekmektedir. Özellikle, sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etmeyi amaçlayan bir işletme modeli içinde tutulan borçlanma araçları ile, yalnızca anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışlarına sahip borçlanma araçları, sonraki muhasebeleştirmede genellikle itfa edilmiş maliyetinden ölçülür. Hem sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etmek, hem de finansal varlığı satmak amacıyla elde tutan bir işletme modeli içinde tutulan borçlanma araçları ile belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açan borçlanma araçlarının genel olarak gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür. Diğer tüm borçlanma araçları ve özkaynak araçları, sonraki hesap dönemlerinin sonunda gerçeğe uygun değerleriyle ölçülür. Ayrıca, TFRS 9 uyarınca işletmeler, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımın gerçeğe uygun değerinde meydana gelen değişimlerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda geri dönülemez bir tercihte bulunabilirler. Bu tür yatırımlardan sağlanan temettüler, açıkça yatırımın maliyetinin bir kısmının geri kazanılması niteliğinde olmadıkça, kâr veya zarar olarak finansal tablolara alınır.
- Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan olarak tanımlanan bir finansal yükümlülüğün ölçümü ilgili olarak TFRS 9 uyarınca, finansal yükümlülüğe ilişkin kredi riskinde meydana gelen değişikliklerin, kâr veya zararda muhasebe uyumsuzluğu yaratmıyor ya da kâr veya zarardaki muhasebe uyumsuzluğunu artırmıyor ise, diğer kapsamlı gelirden sunulması gerekir. Bir finansal yükümlülüğün kredi riskine atfedilebilen gerçeğe uygun değerindeki değişimler sonraki dönemlerde kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmaz. TMS 39 uyarınca, gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülüğün gerçeğe uygun değerindeki değişikliğin tamamı kâr veya zararda gösterilir.
- Finansal varlıkların değer düşüklüğüne ilişkin olarak TFRS 9, TMS 39 uyarınca uygulanan gerçekleşen kredi zararı modelinin aksine, beklenen kredi zararı modelini gerektirmektedir. Beklenen kredi zararı modeli, bir işletmenin beklenen kredi zararlarını ve beklenen kredi zararlarında meydana gelen değişiklikleri, ilk muhasebeleştirmeden itibaren kredi riskinde oluşan değişiklikleri yansıtacak şekilde, her raporlama tarihinde muhasebeleştirmesini gerektirmektedir. Diğer bir ifadeyle, yeni düzenlemeye göre, kredi zararlarının muhasebeleştirilmesinden önce bir kredi zararının gerçekleşmiş olması gerekmemektedir.

Yeni genel korunma muhasebesi hükümleri, TMS 39'da hâlihazırda mevcut olan üç çeşit korunma muhasebe mekanizmasını muhafaza etmektedir. TFRS 9 kapsamında, korunma muhasebesine uygun olabilecek işlem türlerine çok daha fazla esneklik getirilmiştir, özellikle korunma araçları olarak geçen olan araç türleri ve finansal olmayan kalemlerin korunma muhasebesine uygun risk bileşenlerinin türleri genişletilmiştir. Buna ek olarak, etkinlik testi gözden geçirilmiş ve “ekonomik ilişki” ilkesi ile değiştirilmiştir. Ayrıca, korunmanın etkinliğinin geriye dönük olarak değerlendirilmesi artık gerekmemektedir. Ek olarak, işlemlerin risk yönetim faaliyetlerine yönelik dipnot yükümlülükleri artırılmıştır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

vii. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

TFRS 9 Finansal Araçlar (devamı)

KGK, Ocak 2016'da TFRS 9 Finansal Araçlar'ı nihai haliyle yayınlamıştır. TFRS 9 finansal araçlar muhasebeleştirme projesinin üç yönünü: sınıflandırma ve ölçme, değer düşüklüğü ve finansal riskten korunma muhasebesini bir araya getirmektedir. TFRS 9 finansal varlıkların içinde yönetildikleri iş modelini ve nakit akım özelliklerini yansıtan akılcı, tek bir sınıflama ve ölçüm yaklaşımına dayanmaktadır. Bunun üzerine, kredi kayıplarının daha zamanlı muhasebeleştirilebilmesini sağlayacak ileriye yönelik bir 'beklenen kredi kaybı' modeli ile değer düşüklüğü muhasebesine tabi olan tüm finansal araçlara uygulanabilen tek bir model kurulmuştur. Buna ek olarak, TFRS 9, banka ve diğer işletmelerin, finansal borçlarını gerçeğe uygun değeri ile ölçme opsiyonunu seçtikleri durumlarda, kendi kredi değerliliklerindeki düşüşe bağlı olarak finansal borcun gerçeğe uygun değerindeki azalmadan dolayı kar veya zarar tablosunda gelir kaydetmeleri sonucunu doğuran "kendi kredi riski" denilen konuyu ele almaktadır. Standart ayrıca, risk yönetimi ekonomisini muhasebe uygulamaları ile daha iyi ilişkilendirebilmek için geliştirilmiş bir finansal riskten korunma modeli içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2018 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve standardın tüm gerekliliklerinin erken uygulamasına izin verilmektedir. Alternatif olarak, işletmeler, standarttaki diğer şartları uygulamadan, sadece "gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan" olarak belirlenmiş finansal yükümlülüklerin kazanç veya kayıplarının sunulmasına ilişkin hükümleri erken uygulamayı tercih edebilirler. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkilerine ilişkin çalışmalar devam etmektedir.

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat

TFRS 15, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatın muhasebeleştirilmesinde kullanılmak üzere tek bir kapsamlı model öne sürmektedir. TFRS 15 yürürlüğe girdiğinde, halihazırda hasılatın finansal tablolara alınmasında rehberlik sağlayan TMS 18 "Hasılat", TMS 11 "İnşaat Sözleşmeleri" ve ilişkili Yorumlar'ı geçersiz kılacaktır. TFRS 15'in temel ilkesi, işletmenin müşterilerine taahhüt ettiği mal veya hizmetlerin devri karşılığında hak kazanmayı beklediği bedeli yansıtan bir tutar üzerinden hasılatı finansal tablolara yansıtmasıdır.

Özellikle, bu standart gelirin finansal tablolara alınmasına beş adımlı bir yaklaşım getirmektedir:

- 1. Adım: Müşteri sözleşmelerinin tanımlanması
- 2. Adım: Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
- 3. Adım: İşlem bedelinin belirlenmesi
- 4. Adım: Sözleşmelerdeki işlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı
- 5. Adım: İşletme edim yükümlülüklerini yerine getirdiğinde hasılatın finansal tablolara alınması

TFRS 15 uyarınca, işletme edim yükümlülüklerini yerine getirdiğinde, bir başka deyişle, bir edim yükümlülüğü kapsamında belirtilen malların veya hizmetlerin "kontrolü" müşteriye devredildiğinde, hasılat finansal tablolara alınmaktadır.

TFRS 15 daha özellikli senaryolara yönelik çok daha yönlendirici rehber sunmaktadır. Buna ek olarak, TFRS 15 dipnotlarda daha kapsamlı açıklamalar gerektirmektedir.

Sonradan yayınlanan *TFRS 15'e İlişkin Açıklamalar* ile edim yükümlülüklerini belirleyen uygulamalara, işletmenin asil veya vekil olmasının değerlendirilmesi ve lisanslama uygulama rehberi de eklenmiştir.

Şirket'in hasılat işlemleri hakkında daha kapsamlı açıklamalar sunmasının dışında, Şirket yönetimi, TFRS 15'in uygulanmasının Şirket'in finansal durumu ve/veya finansal performansı üzerindeki etkisini değerlendirmektedir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

vii. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

TFRS Yorum 22 Yabancı Para İşlemleri ve Avans Bedeli

Söz konusu yorum aşağıda sıralanan yabancı para cinsinden işlemlerin olduğu durumlara yöneliktir:

- Yabancı para cinsinden fiyatlanan veya yabancı para cinsine bağlı olan bir bedel varsa;
- Şirket bu bedele ilişkin avans ödemesini veya ertelenmiş gelir yükümlülüğünü, bağlı olduğu varlıktan, giderden veya gelirden önce kayıtlarına aldıysa ve
- Avans ödemesi veya ertelenmiş gelir yükümlülüğü parasal kıymet değilse

Yorum Komitesi aşağıdaki sonuca varmıştır:

- İşlem döviz kurunun belirlenmesi açısından, işlemin gerçekleştiği tarih, parasal kıymet olmayan avans ödemesinin veya ertelenmiş gelir yükümlülüğünün ilk kayıtlara alındığı tarihtir.
- Eğer birden fazla ödeme veya avans alımı varsa, işlem tarihi her alım veya ödeme için ayrı ayrı belirlenir.

2014-2016 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

TFRS 1: Söz konusu iyileştirme planlanan kullanımına ulaşılması sebebiyle E3–E7 paragraflarındaki kısa vadeli istisnaları kaldırmaktadır.

TMS 28: Söz konusu iyileştirme; bir girişim sermayesi kuruluşunun veya özelliği başka bir kuruluşun sahip olduğu iştirak veya iş ortaklığı yatırımının gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan varlık olarak ölçülmesi seçeneğinin ilk kayıtlara alındıktan sonra her bir iştirak ya da iş ortaklığı yatırımının ayrı ayrı ele alınmasının mümkün olduğuna açıklık getirmektedir.

TMS 28 (Değişiklikler) İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Vadeli Paylar

Bu değişiklik bir işletmenin, TFRS 9’u iştirakin veya iş ortaklığının net yatırımının bir parçasını oluşturan ancak özkaynak metodunun uygulanmadığı bir iştirakteki veya iş ortaklığındaki uzun vadeli paylara uyguladığını açıklar.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin, Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

viii. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti ve Değerlendirme Yöntemleri

(a) Finansal Araçlar :

Finansal araçlar aşağıdaki finansal varlık ve yükümlülüklerden oluşmaktadır :

i. Nakit ve Nakit Benzerleri

Kasa, bankalar, diğer finansal kuruluşlardaki mevduat, diğer para piyasası plasmanları ve 3 ay veya daha kısa vadeli geri satış sözleşmeleri çerçevesinde kullanılan fonlar nakit ve nakit benzerlerini oluşturmaktadır.

Banka mevduatları, vadeli ve vadesiz mevduatlardan ve bu mevduatların faizlerinden oluşmaktadır. Türk Lirası mevduatlar maliyet değerleriyle, döviz tevdiat hesapları ise raporlama tarihindeki T.C. Merkez Bankası döviz alış kuru kullanılmak suretiyle Türk Lirası'na çevrilmiş değerleriyle kayıtlarda gösterilmektedir.

Nakit ve nakit benzerleri elde etme maliyetleri ve tahakkuk etmiş faizlerinin toplamı ile gösterilmiştir.

Gerçeğe Uygun Değer

Yabancı para nakit ve nakit benzerlerinin, raporlama tarihindeki geçerli kurlardan Türk Lirası'na çevrilmiş olması sebebiyle, bu varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin kayıtlı değerlerine eşdeğer olduğu kabul edilmektedir.

Banka mevduatları ve kasanın kayıtlı değerlerinin, bu varlıkların kısa vadelerde elden çıkarılabilirliği ve değer düşüklüğü riski olmaması nedeniyle, gerçeğe uygun değerleriyle aynı olduğu varsayılmaktadır.

ii. Vadesine Kadar Elde Tutulan Finansal Varlıklar

Şirket'in vadesine kadar elde tutma olanağı ve niyeti olduğu, sabit veya belirlenebilir bir ödeme planına sahip, sabit vadeli finansal araçları, vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar olarak sınıflandırılır. Vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar etkin faiz yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelinden değer düşüklüğü tutarı düşülerek kayıtlara alınır ve ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanır.

iii. Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar

Satılmaya hazır olarak tanımlanan finansal varlıklar; vadeye kadar elde tutulacak olmayan veya alım satım amaçlı olmayan finansal varlıklardır.

Satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kâr ve zararlar, kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen değer düşüklüğü ve kur farklarına ilişkin olanlar hariç, dönem sonuçları ile ilişkilendirilmeden söz konusu finansal varlık finansal durum tablosu dışına çıkıncaya kadar, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilir.

Finansal varlığın finansal durum tablosu dışına çıkarılması sırasında, özkaynaklar altında önceden muhasebeleştirilmiş olan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosuna aktarılır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

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

(a) Finansal Araçlar (devamı) :

iv. Ticari Alacaklar

Ticari alacaklar, Şirket tarafından, alıcılara doğrudan mal ve hizmet satmak suretiyle yaratılan finansal varlıklardır. Ticari alacaklar reeskonta tabi tutulmuştur. Şüpheli ticari alacaklara ilişkin karşılıklar, Şirket Yönetimince tahsil edilemeyen alacakların tutarı, alınan teminatlar, geçmiş tecrübeler ve mevcut ekonomik koşullar göz önünde bulundurularak ayrılır.

Gerçeğe Uygun Değer

Ticari alacakların iskonto edilmiş ve şüpheli alacak karşılığı ayrılmış değerlerinin, varlıkların gerçeğe uygun değerine eşdeğer olduğu varsayılmaktadır.

v. Ticari Borçlar

Ticari borçlar, satıcılardan doğrudan mal ve hizmet almak suretiyle oluşan finansal borçlar olup iskonto edilmiş tutarları ile kayıtlarda gösterilmektedir.

Gerçeğe Uygun Değer

Ticari borçların iskonto edilmiş maliyet değerleri gerçeğe uygun değerleri olarak kabul edilmiştir.

vi. Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirket, her bilanço döneminde, bir finansal varlık veya finansal varlık grubunun değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin ortada tarafsız göstergelerin bulunup bulunmadığı hususunu değerlendirir. Anılan türden bir göstergenin mevcut olması durumunda Şirket ilgili değer düşüklüğü tutarını tespit eder.

Bir finansal varlık veya finansal varlık grubu, yalnızca, ilgili varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden daha fazla olayın (“zarar/kayıp olayı”) meydana geldiğine ve söz konusu zarar olayının (veya olaylarının) ilgili finansal varlığın veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki tahmini nakit akışları üzerindeki etkisi sonucunda değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğüne uğrar ve değer düşüklüğü zararı oluşur.

(b) İlişkili Taraflar:

İlişkili taraflar, finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletmedir.

(a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır. Söz konusu kişinin,

- (i) Raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) Raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) Raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

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

(b) İlişkili Taraflar (devamı):

(b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:

- (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

İlişkili tarafla yapılan işlem raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Bu rapor kapsamında Şirket ortakları, Alarko Holding A.Ş. ve Alarko Holding Grup Şirketleri, bunların yöneticileri ayrıca bu şirketler tarafından kontrol edilen veya onlarla ilgili olan diğer şirketler ilişkili taraf olarak kabul edilmiştir.

(c) Stoklar :

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

(d) Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller :

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

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

(d) Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (devamı):

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullandığı değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar “Maddi Duran Varlıklar” a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Faaliyet kiralaması çerçevesinde kiralaan gayrimenkuller, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmamıştır.

(e) Maddi Duran Varlıklar :

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve arsalar amortismanına tabi tutulmazlar ve maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

İdari amaçlı ya da halihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, borçlanma maliyetleri aktifleştirilir. Bu varlıkların inşası bittiğinde ve kullanıma hazır hale geldiklerinde ilgili maddi duran varlık kalemine sınıflandırılırlar. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortismanına tabi tutulurlar.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Finansal kiralama ile alınan varlıklar, sahip olunan maddi duran varlıklarda olduğu gibi beklenen faydalı ömrüne göre amortismanına tabi tutulur. Eğer finansal kiralama döneminin sonunda sahipliğin kazanılıp kazanılmayacağı kesin değil ise beklenen faydalı ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanına göre amortismanına tabi tutulur.

Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu (bilanço) dışı bırakılır. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

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

(e) Maddi Duran Varlıklar (devamı):

Varlıkların amortisman oranlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	<u>Ekonomik Ömrü</u>
Binalar	%2 - %2,5
Yerüstü düzenleri	%10
Makine, tesis ve cihazlar	%20 - %25
Döşeme ve demirbaşlar	%6 - %25
Diğer maddi duran varlıklar	%20

Bakım ve onarım giderleri gerçekleştiği tarihte gider yazılır. Eğer bakım ve onarım gideri ilgili aktifte genişleme veya gözle görünür bir gelişme sağlıyorsa aktifleştirilir.

Bir maddi duran varlığın kayıtlı değeri, varlığın tahmini geri kazanılabilir değerinden daha yüksek ise, kayıtlı değer geri kazanılabilir değerine indirilir.

Maddi duran varlıkların satışı dolayısıyla oluşan kâr veya zarar, düzeltilmiş tutarlar ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir veya gider hesaplarına yansıtılır.

(f) Maddi Olmayan Duran Varlıklar :

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet bedellerinden birikmiş itfa paylarının ve eğer varsa, değer düşüklüğünün indirilmesi suretiyle gösterilmiştir. Maddi olmayan duran varlıkların 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla endekslenerek raporlama tarihindeki alım gücüne getirilmesinde aktive ilk giriş tarihleri dikkate alınmıştır. 1 Ocak 2005 tarihinden sonra yapılan girişler nominal değerleri ile gösterilmiştir. Maddi olmayan duran varlıklar, enflasyon muhasebesine göre düzeltilmiş tutarları ve 1 Ocak 2005 tarihinden sonraki girişlerin nominal değerleri üzerinden, aşağıda belirtilen oranlar üzerinden itfa edilmişlerdir:

	<u>Ekonomik Ömrü</u>
Özel maliyetler	%3 - %50
Haklar	%3,125 - %33,33

(g) Kur Değişiminin Etkileri :

Yabancı Para İşlem ve Bakiyeler

Şirket'in her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin mali durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

İşletmenin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizle endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmektedir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

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

(g) Kur Değişiminin Etkileri (devamı):

Yabancı Para İşlem ve Bakiyeler (devamı)

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler:

- Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,
- Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere (risklere karşı finansal koruma sağlamaya ilişkin muhasebe politikaları aşağıda açıklanmaktadır) karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları,
- Yurtdışı faaliyetindeki net yatırımın bir parçasını oluşturan, çevrim yedeklerinde muhasebeleştirilen ve net yatırımın satışında kar ya da zararlar ilişkilendirilen, ödenme niyeti ya da ihtimali olmayan yurtdışı faaliyetlerden kaynaklanan parasal borç ve alacaklardan doğan kur farkları.

(h) Maddi Duran Varlıklar ve Şerefiye Haricinde Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü :

Şirket, her raporlama tarihinde varlıklarında değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için maddi olan ve olmayan duran varlıklarının defter değerini inceler. Varlıklarda değer düşüklüğü olması durumunda, değer düşüklüğü tutarının belirlenebilmesi için varlıkların, varsa, geri kazanılabilir tutarı ölçülür. Bir varlığın geri kazanılabilir tutarının ölçülemediği durumlarda Şirket, varlıkla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Makul ve tutarlı bir tahsis esası belirlenmesi halinde şirket varlıkları nakit yaratan birimlere dağıtılır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Şirket varlıkları makul ve tutarlı bir tahsis esasının belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere dağıtılır.

Süresiz ekonomik ömrü olan ve kullanıma hazır olmayan maddi olmayan duran varlıklar, yılda en az bir kez ya da değer düşüklüğü göstergesi olması durumunda değer düşüklüğü testine tabi tutulur. Geri kazanılabilir tutar, bir varlığın veya nakit yaratan birimin, satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri, bir varlık veya nakit yaratan birimden elde edilmesi beklenen gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeridir. Kullanım değerinin hesaplanmasında mevcut dönemdeki piyasa değerlendirmesine göre paranın kullanım değerini ve gelecekteki nakit akımları tahminlerinde dikkate alınmayan varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılır.

Bir varlığın (ya da nakit yaratan birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olduğu durumlarda, varlığın (ya da nakit yaratan birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. İlgili varlığın yeniden değerlendirilen tutarla ölçülmediği hallerde değer düşüklüğü zararı doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Bu durumda değer düşüklüğü zararı yeniden değerlendirme değeri azalışı olarak dikkate alınır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

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

- (h) Maddi Duran Varlıklar ve Şerefiye Haricinde Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü (devamı):

Değer düşüklüğü zararının sonraki dönemlerde iptali söz konusu olduğunda, varlığın (ya da ilgili nakit yaratan birimin) defter değeri geri kazanılabilir tutar için yeniden güncellenen tahmini tutara denk gelecek şekilde artırılır. Arttırılan defter değeri, ilgili varlık (ya da ilgili nakit yaratan birimi) için önceki dönemlerde varlık için değer düşüklüğü zararının ayrılmamış olması durumunda ulaşacağı defter değeri aşmamalıdır. Varlık yeniden değerlendirilmiş bir tutar üzerinden gösterilmedikçe, değer düşüklüğü zararına ilişkin iptal işlemi doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Yeniden değerlendirilmiş bir varlığın değer düşüklüğü zararının iptali, yeniden değerlendirme artışı olarak dikkate alınır.

- (i) 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 31 Aralık 2017 ve 2016 hesap dönemlerine ilişkin vergi hesaplaması yapılmamıştır (Dipnot 20).

- (j) Çalışanlara Sağlanan Faydalar :

Kıdem tazminatları:

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* Standardı ("TMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmiştir.

Kar payı ve ikramiye ödemeleri:

Şirket, bazı düzeltmeler sonrası şirket hissedarlarına ait karı dikkate alan bir yöntemle dayanarak hesaplanan kar payı ve ikramiyeyi yükümlülük ve gider olarak kaydetmektedir. Şirket, sözleşmeye bağlı bir zorunluluk ya da zımni bir yükümlülük yaratan geçmiş bir uygulamanın olduğu durumlarda karşılık ayırmaktadır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

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

(k) Hasılat :

Gelirler, başlıca teslimatı yapılan konutlardan elde edilen satış gelirlerinden ve yatırım amaçlı gayrimenkullerden alınan kiralardan oluşmaktadır. Gelirler, tahsil edilmiş veya edilecek olan alacak tutarının gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. Hasılat, hizmetin verilmesi, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik faydaların Şirket'e akmasının muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanmış gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir. Gelir, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirler ilgili hizmetin verildiği dönem içerisinde gelir olarak kaydedilmektedir.

Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler

Satış geliri, gayrimenkullerin sahipliğiyle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakledilmiş olması, işletmenin satılan gayrimenkullerin yönetimiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve söz konusu gayrimenkuller üzerinde etkin bir kontrolün bulunmaması, satış gelirin miktarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi, işlemle ilgili ekonomik faydanın işletme tarafından elde edilebileceğinin muhtemel olması ve işlemle ilgili olarak yüklenilen ve yüklenilecek olan maliyetlerin güvenli bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında (şartıyla) kayıtlara alınmaktadır.

Şirket'in satışını gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda satış geliri ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Satışların içerisinde önemli bir finansman maliyeti bulunması durumunda satış bedelinin gerçeğe uygun değeri, alacakların bugünkü değerine indirgenmesi suretiyle bulunmaktadır. Alacakların bugünkü değerinin belirlenmesinde; satış bedelinin nominal değerini, ilgili hizmetin peşin satış fiyatına indirgeyen faiz oranı kullanılır. Satış bedelinin nominal değeri ile bu şekilde bulunan gerçeğe uygun değer arasındaki fark, satış geliri olarak ilgili dönemlere yansıtılmaktadır.

Satışların maliyeti, başlıca teslimi yapılan konut maliyetlerinden ve bu gayrimenkuller için yapılan harcamalardan oluşmaktadır.

Temettü ve faiz geliri:

Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, hissedarların temettü alma hakkı doğduğu zaman (Şirket'in ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece) kayda alınır.

Finansal varlıklardan elde edilen faiz geliri, Şirket'in ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece kayıtlara alınır. Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

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

(l) Pay Başına Kazanç :

Kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

(m) Borçlanma Maliyetleri :

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

(n) Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar:

Raporlama döneminden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

(o) Koşullu Varlık ve Yükümlülükler:

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın en güvenilir şekilde tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır. Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

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

(p) Nakit Akış Tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

(r) Sermaye ve Temettüleri

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

(s) Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü:

Söz konusu dipnotta (Dipnot 28) 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.

ix. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri her bilanço döneminde bağımsız uzmanlardan alınan değerlendirme raporlarına göre değerlendirilmekte ve değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilmektedir. Not 8’de detaylandırılan ve finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanan taşınmazların gerçeğe uygun değer hesaplamasında önemli varsayımlar kullanılmış olup 2017 yılında yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi bağımsız değerlendirme şirketi olan Rehber Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılmıştır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. Nakit ve Nakit Benzerleri

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Bankalar	73.566.807	67.864.943
Vadesiz TL mevduat	47.272	54.766
Vadeli TL mevduat	1.025.857	-
Vadesiz döviz mevduat	1.039	-
Vadeli döviz mevduat (*)	72.492.639	67.810.177
B tipi likit fonlar	898.686	817.139
Toplam (Dipnot 23(i))	74.465.493	68.682.082

(*) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli ABD Doları mevduatların faiz oranı %3,50 - %4,40 arasında değişmekte olup tahakkuk eden faiz tutarı 113.442 TL, vadeli Avro mevduatların faiz oranı %1,85 - %1,90 arasında değişmekte olup tahakkuk eden faiz tutarı 9.584 TL, vadeli TL mevduatın faiz oranı %14 olup tahakkuk eden faiz 13.589 TL’ dir. (31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli ABD Doları mevduatların faiz oranı %1,85 - %3,60 arasında değişmekte olup tahakkuk eden faiz tutarı 77.234 TL, vadeli Avro mevduatların faiz oranı %1,70 - %1,75 arasında değişmekte olup tahakkuk eden faiz tutarı 20.165 TL’dir).

Şirket’in 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır.

4. Finansal Yatırımlar

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Şirket’in finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Vadesine Kadar Elde Tutulan Finansal Varlıklar;

	31 Aralık 2017			31 Aralık 2016		
Döviz Cinsi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi
ABD Doları	304.929.466	% 3,38	3 Nisan 2018	254.724.594	% 3,75	14 Temmuz 2017
Toplam	304.929.466			254.724.594		

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar, 3 Nisan 2018 itfa tarihli kupon ödemeli Eurobondlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2016 - 14 Temmuz 2017 itfa tarihli Eurobond).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. Finansal Yatırımlar (devamı)

Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar;

	31 Aralık 2017		31 Aralık 2016	
	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. (*)	-	4.415.690	-	2.633.600
Toplam	-	4.417.029	-	2.634.939

(*) İştirak oranı %1'in altındadır.

Alarko Holding A.Ş.'deki iştirak tutarı, 31 Aralık 2017 ve 2016 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 Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla oluşan 1.782.090 TL (2016: 778.524 TL) değer artışı sonucunda toplam değer artışı 3.154.235 TL (2016: 1.372.145 TL) olmuştur (Dipnot 14 (c)).

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

5. Ticari Alacak ve Borçlar

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacaklar detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Ticari alacaklar (Dipnot 23(i))	150.302	149.229
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 22(a) ve 23(i))	21.971.729	16.032.283
Şüpheli ticari alacaklar	-	9.773
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	-	(9.773)
Toplam	22.122.031	16.181.512

Ticari alacaklar için ortalama vade 5 ile 10 gün arasındadır (2016: 5 ile 10 gün).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

5. Ticari Alacak ve Borçlar (devamı)

Şüpheli ticari alacak karşılığının 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri		
Dönem başı şüpheli ticari alacaklar karşılığı	9.773	54.839
Tahsil olanağı kalmayan alacak	-	(25.066)
Konusu kalmayan karşılıklar (Dipnot 18)	(9.773)	(20.000)
Dönem sonu şüpheli ticari alacaklar karşılığı (Dipnot 23 (i))	-	9.773
Ticari borçlar aşağıdaki gibidir :		
	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Satıcılar	2.117.592	1.725.000
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 22 (a) ve 23 (ii))	21.760	42.351
Toplam	2.139.352	1.767.351

Ticari borçlar için ortalama vade 15 gündür (2016: 15 gün).

6. Diğer Alacak ve Borçlar

Uzun vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Uzun Vadeli Diğer Alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	24.084	15.788
Toplam (Dipnot 23 (i))	24.084	15.788

Kısa vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kısa Vadeli Diğer Borçlar		
Ödenecek KDV	1.929.272	1.399.248
Muğla Orman Bölge Müdürlüğü'ne borçlar	667.662	-
Diğer ödenecek vergiler	769.736	453.182
Diğer çeşitli borçlar	1.146	5.560
Toplam (Dipnot 23 (ii))	3.367.816	1.857.990

Uzun vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Uzun Vadeli Diğer Borçlar		
Muğla Orman Bölge Müdürlüğü'ne borçlar	667.662	-
Alınan depozito ve teminatlar (Dipnot 23 (ii))	768.176	606.309
Toplam	1.435.838	606.309

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

7. Stoklar

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla stoklar, aşağıda detayı verilen gayrimenkullerden oluşmaktadır:

	31 Aralık 2017				31 Aralık 2016			
	Düzeltilmiş Defter Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Tarihi	Düzeltilmiş Defter Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Tarihi
<u>Konut Projesi</u>								
Arsa Payı (1 Parsel) ve Proje Maliyeti								
Satışı gerçekleşmeyen projeler	-	-	-		11.275.709	-	17.215.000	28 Aralık 2016
<u>Büyükçekmece Arsası</u>								
Arsa Maliyeti (3 Parsel)	3.271.735	-	66.517.000	28 Aralık 2017	3.271.735	-	49.700.000	28 Aralık 2016
Toplam	3.271.735	-	66.517.000		14.547.444	-	66.915.000	

Konut Projesi: Şirket, gayrimenkul portföyünde bulunan Büyükçekmece Eskice Mevkii'nde kain 106 no.lu ada, 18 no.lu parseldeki 239.466 m² arsa üzerinde yapılmış 63 adet malikaneden 2017 yılına devreden 9 adet malikane 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla satılmıştır (31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla satışı yapılan toplam malikane sayısı: 54 adet).

Büyükçekmece Arsası: Toplam 622.651 m² büyüklüğünde 3 adet parsel bulunmaktadır. 28 Aralık 2017 tarihli değerleme raporuna göre ekspertiz değerinin belirlenmesinde emsal karşılaştırma ve geliştirme yöntemleri kullanılmış olup, bu yöntemlerden emsal karşılaştırma dikkate alınmıştır.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in alım-satım amaçlı gayrimenkulleri Rehber Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından değerlendirilmiştir (31 Aralık 2016 - A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

8. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir :

Gerçeğe Uygun Değer	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
1 Ocak 2016 tarihi itibarıyla	363.609.000
İlaveler	221.682
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış (Dipnot 18)	59.720.318
Çıkış	-
31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla	423.551.000
İlaveler	812.684
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış (Dipnot 18)	92.751.316
Çıkış	-
31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla	517.115.000

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 106.492.918 TL ve 106.107.609 TL'dir (Dipnot 26).

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Adı	31 Aralık 2017	
	Ekspertiz Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
Hillside Beach Club Tatil Köyü	28 Aralık 2017	306.000.000
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	28 Aralık 2017	28.240.000
Büyükcçekmece Alkent 2000 – Dükkanlar	28 Aralık 2017	9.740.000
Eyüp Topçular – Fabrika	28 Aralık 2017	64.910.000
Ankara Çankaya İş Merkezi	28 Aralık 2017	6.897.000
İstanbul Karaköy İş Merkezi	28 Aralık 2017	10.708.000
İstanbul Şişhane İş Merkezi	28 Aralık 2017	8.895.000
Maslak Arsası (*)	28 Aralık 2017	81.725.000
Toplam		517.115.000

Gayrimenkul Adı	Kullanılan Değerleme Yöntemleri	Esas Alınan Değerleme Yöntemi
Hillside Beach Club Tatil Köyü	Gelir İndirgeme, Maliyet Analizi	Gelir İndirgeme
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Ortalaması
Büyükcçekmece 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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

8. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (devamı)

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir (devamı):

Gayrimenkul Adı	31 Aralık 2016	
	Ekspertiz Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
Hillside Beach Club Tatil Köyü	8 Şubat 2018	265.000.000
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	28 Aralık 2016	16.268.000
Büyüçekmece Alkent 2000 – Dükkanlar	28 Aralık 2016	7.824.000
Eyüp Topçular – Fabrika	28 Aralık 2016	43.391.000
Ankara Çankaya İş Merkezi	28 Aralık 2016	5.140.000
İstanbul Karaköy İş Merkezi	28 Aralık 2016	8.493.000
İstanbul Şişhane İş Merkezi	28 Aralık 2016	7.435.000
Maslak Arsası (*)	28 Aralık 2016	70.000.000
Toplam		423.551.000

Gayrimenkul Adı	Kullanılan Değerleme Yöntemleri	Esas Alınan Değerleme Yöntemi
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	Emlak 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

Gayrimenkul Adı	1 Ocak 2016	
	Ekspertiz Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
Hillside Beach Club Tatil Köyü	8 Şubat 2018	230.000.000
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	28 Aralık 2015	14.800.000
Büyüçekmece Alkent 2000 – Dükkanlar	28 Aralık 2015	7.000.000
Eyüp Topçular – Fabrika	28 Aralık 2015	39.681.000
Ankara Çankaya İş Merkezi	28 Aralık 2015	5.025.000
İstanbul Karaköy İş Merkezi	28 Aralık 2015	6.675.000
İstanbul Şişhane İş Merkezi	28 Aralık 2015	6.221.000
Maslak Arsası (*)	28 Aralık 2015	54.207.000
Toplam		363.609.000

Gayrimenkul Adı	Kullanılan Değerleme Yöntemleri	Esas Alınan Değerleme Yöntemi
Hillside Beach Club Tatil Köyü	Gelir İndirgeme, Maliyet Analizi	Maliyet Analizi
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Ortalaması
Büyüçekmece Alkent 2000 – Dükkanlar	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Ortalaması
Eyüp Topçular – Fabrika	Emlak 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 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri Rehber Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından değerlendirilmiştir. (31 Aralık 2016 - A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Rehber Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.(Hillside Beach Club Tatil Köyü 1 Ocak ve 31 Aralık 2016 yeniden değerlendirme raporları)).

(*) 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 (Dipnot 28).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. Maddi Duran Varlıklar

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Yer altı ve yerüstü düzenleri	Binalar	Tesis makine ve cihazlar	Demirbaşlar	Diğer maddi duran varlıklar	Toplam
<u>Malîyet Değeri</u>						
1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi	123.365	311	4.216	102.129	27.373	257.394
Çıkışlar (-)	(123.365)	(311)	-	(29.127)	-	(152.803)
31 Aralık 2017 itibarıyla kapanış bakiyesi	-	-	4.216	73.002	27.373	104.591
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>						
1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi	123.365	311	4.216	48.439	27.373	203.704
Dönem gideri	-	-	-	9.462	-	9.462
Çıkışlar (-)	(123.365)	(311)	-	(19.622)	-	(143.298)
31 Aralık 2017 itibarıyla kapanış bakiyesi	-	-	4.216	38.279	27.373	69.868
31 Aralık 2017 itibarıyla net defter değeri	-	-	-	34.723	-	34.723

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Yer altı ve yerüstü düzenleri	Binalar	Tesis makine ve cihazlar	Demirbaşlar	Diğer maddi duran varlıklar	Toplam
<u>Malîyet Değeri</u>						
1 Ocak 2016 itibarıyla açılış bakiyesi	123.365	311	4.216	116.790	27.373	272.055
İlaveler	-	-	-	2.832	-	2.832
Çıkışlar (-)	-	-	-	(17.493)	-	(17.493)
31 Aralık 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	123.365	311	4.216	102.129	27.373	257.394
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>						
1 Ocak 2016 itibarıyla açılış bakiyesi	123.365	311	4.216	56.208	27.373	211.473
Dönem gideri	-	-	-	9.724	-	9.724
Çıkışlar (-)	-	-	-	(17.493)	-	(17.493)
31 Aralık 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	123.365	311	4.216	48.439	27.373	203.704
31 Aralık 2016 itibarıyla net defter değeri	-	-	-	53.690	-	53.690

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 106.556 TL ve 99.417 TL'dir (Dipnot 26).

Amortisman giderleri, genel yönetim giderleri içerisinde yer almaktadır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Haklar	Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Toplam
Maliyet Değeri			
1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi	46.444	168.824	215.268
İlaveler	-	14.816	14.816
31 Aralık 2017 itibarıyla kapanış bakiyesi	46.444	183.640	230.084
Birikmiş İtfa Payları			
1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi	29.782	126.654	156.436
Dönem gideri	9.676	10.566	20.242
31 Aralık 2017 itibarıyla kapanış bakiyesi	39.458	137.220	176.678
31 Aralık 2017 itibarıyla net defter değeri	6.986	46.420	53.406

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Haklar	Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Toplam
Maliyet Değeri			
1 Ocak 2016 itibarıyla açılış bakiyesi	33.334	126.845	160.179
İlaveler	13.110	41.979	55.089
31 Aralık 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	46.444	168.824	215.268
Birikmiş İtfa Payları			
1 Ocak 2016 itibarıyla açılış bakiyesi	20.264	125.226	145.490
Dönem gideri	9.518	1.428	10.946
31 Aralık 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	29.782	126.654	156.436
31 Aralık 2016 itibarıyla net defter değeri	16.662	42.170	58.832

Amortisman giderleri, genel yönetim giderleri içerisinde yer almaktadır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar

- a) 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in Stoklar, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Sabit Kıymetler Hesapları'nda gösterilen;

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

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

- b) 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	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	1.702.737	1.953.633
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	1.702.737	1.953.633

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla diğer verilen TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı % 0'dır.

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

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Alınan teminat senetleri	530.574	1.136.841
Alınan teminat mektupları	617.881	805.796
Toplam	1.148.455	1.942.637

- d) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Şirket aleyhine açılmış ve nakit çıkışına sebebiyet verecek önemli bir davası bulunmamaktadır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Şirket, Türk İş Kanunu'na göre, en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58, erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 4.732,48 TL (31 Aralık 2016: 4.297,21 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar, şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %9,50 enflasyon ve %13,60 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,74 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2016: %3,55). İsteğe bağlı işten ayrılma oranları da 0-15 yıl çalışanlar için %100 , 16 ve üzeri yıl çalışanlar için %0 olarak dikkate alınmıştır. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 31 Aralık 2017 tarihinden itibaren geçerli olan 4.732,48 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (31 Aralık 2016: 4.297,21 TL).

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hesaplamasında kullanılan önemli tahminler iskonto oranı ve isteğe bağlı işten ayrılma olasılığıdır.

Kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	79.860	77.415
	<u>79.860</u>	<u>77.415</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. Çalışanlara Sağlanan Faydalar (devamı)

Uzun vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir :

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar:

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Dönem başı kıdem tazminatı karşılığı	282.338	228.555
Hizmet gideri	25.749	27.839
Faiz gideri	38.397	24.684
Dönem içi ödemeler	(29.998)	(6.876)
Aktüeryal (kazanç)/kayıp	(6.461)	8.136
Dönem sonu kıdem tazminatı karşılığı	310.025	282.338

Kullanılmamış izin karşılıkları:

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Dönem başı kullanılmamış izin karşılığı	61.809	56.374
Dönem içindeki artış	1.477	5.435
Dönem sonu kullanılmamış izin karşılığı	63.286	61.809

13. Diğer Varlık ve Yükümlülükler

Diğer kısa vadeli dönen varlıklar aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	345.086	233.019
Toplam	345.086	233.019

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

14. Özkaynaklar

a) Ödenmiş Sermaye

Şirketin 2017 yılındaki sermayesi 1.065.079.400 adet hissedenden oluşmaktadır (2016: 1.065.079.400 hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 Kr'dir (2016: hisse başı 1 Kr). Çıkarılan bütün hisseler nakden ödenmiştir. Şirket'in ortaklık yapısının detayı 1 no'lu dipnotta belirtilmiştir.

b) Sermaye Düzeltmesi Farkları

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 54.712.578 TL tutarındadır (Dipnot 1).

c) Finansal Varlık Değer Artış Fonu

Alarko Holding A.Ş.' deki iştirak tutarı, 31 Aralık 2017 ve 2016 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, 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlemeden kaynaklanan, sırasıyla, 1.782.090 TL değer artışı ve 778.524 TL değer artışı "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" hesabına kaydedilmiştir (Dipnot 4).

d) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmakta olup 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 5.214.716 TL'dir (31 Aralık 2016 – 4.202.891 TL).

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

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

14. Özkaynaklar (devamı)

e) Geçmiş yıllar kar / (zararları) :

Geçmiş yıllar kar / (zararları) dağılımı aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Olağanüstü yedekler	569.400.307	384.936.809
Geçmiş yıl karları	124.049.620	184.463.498
	<u>693.449.927</u>	<u>569.400.307</u>

Kar Dağıtımı ve Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar :

Halka açık şirketler, kar payı dağıtımlarını SPK'nın 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II-19.1 no'lu Kar Payı Tebliği'ne göre yaparlar.

Ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, asgari bir dağıtım oranı tespit edilmemiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kar payı öderler.

Şirketin 28 Mart 2017 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; 2016 yılına ait finansal tablolarında yer alan dönem kârı 133.207.239 TL olup, önceki yıllarda ayrılan birinci tertip genel kanuni yedek akçe tutarı yasal tavana ulaştığından, birinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmamasına, 133.207.239 TL net dağıtılabilir dönem kârından, 10.650.794 TL' lik kısmının ortaklara kâr payı olarak nakden dağıtılmasına, dağıtılacak kâr payı üzerinden 1.011.825 TL tutarında ikinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmasına, kalan tutarın olağanüstü yedek akçelere eklenmesine, kâr payı dağıtımına 31 Mayıs 2017 tarihinde başlanmasına karar verilmiştir. Temettü dağıtım işleminde Borsa'da işlem gören kaydıleşmiş payların temettü alacakları 2 Haziran 2017 tarihinde ilgili üyelerin Takasbank A.Ş. nezdindeki serbest hesaplarına aktarılmıştır.

15. Hasılat ve Satışların Maliyeti

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Kira gelirleri	22.414.684	18.530.081
Konut satış gelirleri	18.503.463	5.261.024
Toplam	<u>40.918.147</u>	<u>23.791.105</u>

Satışların maliyeti aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Satılan konut maliyeti	10.781.069	2.694.214
Satılan arsa maliyeti	503.850	86.606
Toplam	<u>11.284.919</u>	<u>2.780.820</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. Genel Yönetim Giderleri

Genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Genel yönetim giderleri	5.385.225	5.338.706
	<u>5.385.225</u>	<u>5.338.706</u>

Genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Personel Giderleri	2.042.587	1.761.904
Vergi, Resim ve Harçlar	1.450.738	1.271.345
Dışarıya Yaptırılan Onarım ve Hizmetler	769.078	1.284.909
Kira Giderleri	450.141	391.773
Banka Masrafları	76.658	60.187
Hukuksal Danışmanlık Giderleri	45.000	49.352
Mali Danışmanlık ve Denetim Giderleri	30.973	38.072
Amortisman ve İtfa Payları (Dipnot 9,10)	29.704	20.670
Dava, İcra ve Noter	25.711	17.129
Diğer Danışmanlık Giderleri	14.900	11.940
Matbaa ve Yayın Giderleri	10.860	14.040
Haberleşme Giderleri	7.633	8.794
Diğer	431.242	408.591
Toplam	<u>5.385.225</u>	<u>5.338.706</u>

17. Niteliklerine Göre Giderler

Amortisman ve itfa giderleri aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Maddi olmayan duran varlıklar (Dipnot 10)	20.242	10.946
Maddi duran varlıklar (Dipnot 9)	9.462	9.724
Toplam	<u>29.704</u>	<u>20.670</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. Niteliklerine Göre Giderler (devamı)

Çalışanlara sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Personel ücretleri	1.760.063	1.512.977
Personel taşıma giderleri	39.863	34.302
Personel yemek giderleri	18.772	26.634
Personel sağlık giderleri	7.709	6.950
Diğer personel giderleri	216.180	181.041
Toplam	2.042.587	1.761.904

18. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler

Esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış (Dipnot 8)	92.751.316	59.720.318
Kambiyo Karları	38.918.028	59.336.629
Faiz Gelirleri	7.142.057	6.689.599
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Kira Bedeli	1.793.669	1.474.152
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Arazi Tahsis	300.949	289.848
Diğer Menkul Kıymet Satış Kârları	135.492	66.774
Gayrimenkullerden Elde Edilen Kira Dışı Gelir	74.773	58.950
Elektrik, Su, İsale Hattı	11.007	10.601
Konusu Kalmayan Karşılıklar (Dipnot 5)	9.773	20.000
Reeskont Faiz Gelirleri	5.262	2.760
Vade Farkı Gelirleri	-	466
Diğer	84.384	412.617
Toplam	141.226.710	128.082.714

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

18. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler (devamı)

Esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Kambiyo Zararları	10.191.269	6.061.350
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı-Kira Karşılığı	2.103.699	1.713.137
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı-Ecrimisil	466.655	-
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı-Arazi Tahsis	300.949	289.848
Reeskont Faiz Giderleri	33.179	5.262
Elektrik, Su, İsale Hattı	11.007	10.601
Diğer	199.477	120.019
Toplam	13.306.235	8.200.217

19. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

Yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Temettü geliri	188.611	158.141
Maddi duran varlık satış karı	-	22
	188.611	158.163

20. Vergi Varlık ve Yükümlülükleri

Türkiye’de kurumlar vergisi oranı 2017 yılı için %20’dir (2016 - %20). Bu oran, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin düşülmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır.

Cari dönem kurumlar vergisi hesaplaması aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Vergi karşılığının mutabakatı:		
Ticari bilanço karı	152.357.089	135.712.239
Diğer İndirimler (*)	(152.357.089)	(135.712.239)
Ara Toplam	-	-
Vergi oranı %20 (2016: %20)	-	-
Vergi karşılığı	-	-

(*) Şirket Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünde olduğundan dönem kazançları diğer indirimler olarak gösterilmiştir (Dipnot 2 (viii) (i)).

Ertelenmiş Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri

Şirket, 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünde olduğundan ertelenmiş vergi hesaplaması yapılmamıştır (Dipnot 2 (viii) (i)).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

21. Pay Başına Kazanç

Pay başına kazanç/(kayıp) aşağıdaki gibi hesaplanmıştır :

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Dönem karı / (zararı)	152.357.089	135.712.239
Raporlama dönemi itibarıyla ağırlıklı ortalama adi hisse adedi (1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden)	10.650.794	10.650.794
Pay başına kazanç / (kayıp) (TL)	14,3048	12,7420

22. İlişkili Taraf Açıklamaları

a) İlişkili taraflardan alacaklar / borçlar aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2017	
	Alacaklar	Borçlar
	Kısa vadeli	Kısa vadeli
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari
Ataş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	22.004.908	-
Eksi: Ertelenmiş Gelirler	(33.179)	-
Alarko Holding A.Ş.	-	19.973
Alarko Carrier San. ve Tic A.Ş.	-	1.787
Toplam (Dipnot 5)	21.971.729	21.760
	31 Aralık 2016	
	Alacaklar	Borçlar
	Kısa vadeli	Kısa vadeli
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari
Ataş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	16.037.545	-
Eksi: Ertelenmiş Gelirler	(5.262)	-
Alarko Holding A.Ş.	-	41.058
Alarko Carrier San. ve Tic A.Ş.	-	1.293
Toplam (Dipnot 5)	16.032.283	42.351

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

22. İlişkili Taraf Açıklamaları (devamı)

b) İlişkili taraflarla yapılan alışlar ve satışlar aşağıdaki gibidir :

İlişkili taraflarla olan işlemlerin şirket bazında detayı aşağıdaki gibidir :

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Aralık 2017			
	Mal alışları	Hizmet alışları	Diğer alışlar	Diğer satışlar
Ataş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	812.684	165.177	33.179	20.184.723
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	-	-	2.535	688.984
Alarko Holding A.Ş.	14.816	199.074	477.159	-
Toplam	827.500	364.251	512.873	20.873.707

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Aralık 2016			
	Mal alışları	Hizmet alışları	Diğer alışlar	Diğer satışlar
Ataş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	221.682	-	430.648	15.567.234
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	-	-	3.212	560.475
Alarko Holding A.Ş.	55.089	141.364	412.341	-
Toplam	276.771	141.364	846.201	16.127.709

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kaynaklanan şüpheli alacaklar bulunmamaktadır.

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin brüt toplamı, sırasıyla, 1.306.605 TL ve 1.141.903 TL'dir.

23. 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. Kredi Riski

Şirket'in tahsilat riski esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Ticari alacaklar, Şirket yönetimince geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durum göz önüne alınarak değerlendirilmekte ve gerekli görüldüğü durumlarda uygun oranda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra finansal durum tablosunda net olarak gösterilmektedir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

i. Kredi Riski (devamı)

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in alacaklarının ve nakit ve nakit benzerlerinin vade aşımı ve teminat yapısına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir :

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar					
	<u>Ticari Alacaklar</u>		<u>Diğer Alacaklar</u>		<u>Bankalardaki Mevduat</u>	<u>Nakit ve Nakit Benzerleri</u>
	<u>İlişkili Taraf</u>	<u>Diğer Taraf</u>	<u>İlişkili Taraf</u>	<u>Diğer Taraf</u>		
31 Aralık 2017						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1) (Dipnot 3, 5 ve 6)	21.971.729	150.302	-	24.084	73.566.807	898.686
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	29.343	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2) (Dipnot 3, 5 ve 6)	21.971.729	150.302	-	24.084	73.566.807	898.686
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (3)	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) (Dipnot 5)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-) (Dipnot 5)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

(1) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(2) Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların gelecekte değer düşüklüğüne uğraması ve kredi riski beklenmemektedir.

(3) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların vadelerinin genel olarak kısa olması nedeni ile gelecekte de değer düşüklüğüne uğraması beklenmemektedir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

i. Kredi Riski (devamı)

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in alacaklarının ve nakit ve nakit benzerlerinin vade aşımı ve teminat yapısına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir :

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Nakit ve Nakit Benzerleri
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
31 Aralık 2016						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1) (Dipnot 3, 5 ve 6)	16.032.283	149.229	-	15.788	67.864.943	817.139
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	45.411	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2) (Dipnot 3, 5 ve 6)	16.032.283	149.229	-	15.788	67.864.943	817.139
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri (3)	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) (Dipnot 5)	-	9.773	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-) (Dipnot 5)	-	(9.773)	-	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

(1) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(2) Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların gelecekte değer düşüklüğüne uğraması ve kredi riski beklenmemektedir.

(3) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların vadelerinin genel olarak kısa olması nedeni ile gelecekte de değer düşüklüğüne uğraması beklenmemektedir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

i. Kredi Riski (devamı)

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları bulunmamaktadır.

ii. Likidite Riski

Likidite riski, Şirket'in faaliyetlerinin fonlanması ve açık pozisyon yönetimi sırasında ortaya çıkar. Bu risk, Şirket'in varlıklarını hem uygun vade ve oranlarda fonlayamama hem de bir varlığı makul bir fiyat ve uygun bir zaman dilimi içinde likit duruma getirememesi risklerini kapsamaktadır.

Aşağıdaki tablo Şirket'in türev niteliğinde olmayan kısa vadeli finansal yükümlülüklerinin 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla vade dağılımını göstermektedir :

<u>31 Aralık 2017</u>	<u>Sözleşme</u> <u>uyarınca nakit</u> <u>cıkışlar</u>				
	<u>Defter</u> <u>Değeri</u>	<u>toplamı</u> <u>(I+II+III)</u>	<u>3 aydan</u> <u>kısa (I)</u>	<u>3-12</u> <u>ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl</u> <u>arası (III)</u>
<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>					
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 5)	21.760	21.760	21.760	-	-
Diğer ticari borçlar (Dipnot 5)	2.117.592	2.117.592	2.117.592	-	-
Diğer borçlar (Dipnot 6)	4.803.654	4.803.654	3.367.816	-	1.435.838
Toplam	6.943.006	6.943.006	5.507.168	-	1.435.838

<u>31 Aralık 2016</u>	<u>Sözleşme</u> <u>uyarınca nakit</u> <u>cıkışlar</u>				
	<u>Defter</u> <u>Değeri</u>	<u>toplamı</u> <u>(I+II+III)</u>	<u>3 aydan</u> <u>kısa (I)</u>	<u>3-12</u> <u>ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl</u> <u>arası (III)</u>
<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>					
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 5)	42.351	42.351	42.351	-	-
Diğer ticari borçlar (Dipnot 5)	1.725.000	1.725.000	1.725.000	-	-
Diğer borçlar (Dipnot 6)	2.464.299	2.464.299	1.857.990	-	606.309
Toplam	4.231.650	4.231.650	3.625.341	-	606.309

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

iii. Piyasa Riski

Piyasa riski, piyasa fiyatlarında meydana gelen değişimler nedeniyle bir finansal aracın gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında bir işletmeyi olumsuz etkileyecek dalgalanma olması riskidir. Başlıca piyasa riskleri, kur riski, faiz oranı riski ve fiyat riskidir.

iv. 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.

Yabancı para pozisyonu

Toplam bazda;

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
A. Döviz cinsinden varlıklar	397.601.202	337.092.902
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	748.145	586.278
Net döviz pozisyonu (A-B)	396.853.057	336.506.624

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

iv. Kur Riski (devamı)

Yabancı para pozisyonu

Döviz bazında ayrıntılı;

	31 Aralık 2017		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	20.178.058	5.349.574	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	377.423.144	91.780.137	6.917.870
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	397.601.202	97.129.711	6.917.870
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	397.601.202	97.129.711	6.917.870
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	748.145	198.347	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	748.145	198.347	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	748.145	198.347	-
19. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18)	396.853.057	96.931.364	6.917.870
20. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	396.853.057	96.931.364	6.917.870

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)**iv. Kur Riski (devamı)****Yabancı para pozisyonu**

Döviz bazında ayrıntılı;

	31 Aralık 2016		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	14.558.131	4.136.773	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	322.534.771	84.459.598	6.820.819
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	337.092.902	88.596.371	6.820.819
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	337.092.902	88.596.371	6.820.819
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	586.278	166.594	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	586.278	166.594	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	586.278	166.594	-
19. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18)	336.506.624	88.429.777	6.820.819
20. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	336.506.624	88.429.777	6.820.819

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

iv. Kur Riski (devamı)

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla döviz pozisyonu duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2017		31 Aralık 2016	
	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	36.561.541	(36.561.541)	31.120.207	(31.120.207)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	36.561.541	(36.561.541)	31.120.207	(31.120.207)
Avro'nun TL karşısında % 10 değişmesi halinde				
4 - Avro net varlık / yükümlülük	3.123.764	(3.123.764)	2.530.455	(2.530.455)
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- Avro net etki (4+5)	3.123.764	(3.123.764)	2.530.455	(2.530.455)
TOPLAM (3 + 6)	39.685.305	(39.685.305)	33.650.662	(33.650.662)

v. Faiz Riski

Şirket'in faaliyetleri, faize duyarlı varlıklar ve borçlarının farklı zaman veya miktarlarda itfa oldukları ya da yeniden fiyatlandırıldıklarında faiz oranlarındaki değişim riskine maruz kalmaktadır. Söz konusu faiz oranı riski, faiz oranı duyarlılığı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek suretiyle oluşan doğal tedbirlerle yönetilmektedir.

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in faiz riskine duyarlı finansal yükümlülüğü bulunmamaktadır.

vi. Fiyat Riski

Şirket, portföyünde bulunan hisse senetlerinde meydana gelebilecek fiyat değişimlerinin yol açacağı hisse senedi fiyat riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla bu hisse senetlerinin değerlemesinde kullanılan Borsa İstanbul' da bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış fiyatında %10'luk bir artış/azalış olması ve diğer tüm değişkenlerin sabit tutulması durumunda, kar/zararı etkilemeksizin doğrudan özkaynaklara olan net etki nedeniyle Şirket'in özkaynakları 441.569 TL daha düşük/yüksek olacaktı (31 Aralık 2016 – 263.360 TL)(Dipnot:4).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

vii. Sermaye Riski Yönetimi

Şirket'in sermaye yönetimindeki hedefleri;

- Faaliyetlerinin devamlılığını sağlayarak ortaklara getiri ve diğer hissedarlara fayda sağlayabilmek
- Ürün ve hizmetleri risk seviyesine uygun bir şekilde fiyatlandırarak karlılığını arttırmak.

Şirket sermaye miktarını risk düzeyi ile orantılı olarak belirlemektedir. Ekonomik koşullara ve varlıkların risk karakterine göre Şirket özkaynakların yapısını düzenlemektedir.

Şirket, sermaye yönetimini borç/sermaye oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran, net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerinin toplam borç (finansal durum tablosunda belirtilen kısa vadeli ve uzun vadeli yükümlülükler toplamı) tutarından düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, finansal durum tablosundaki "öz kaynak" kalemi ile net borcun toplanması ile hesaplanır.

Şirket'in genel stratejisi geçen yıla göre değişmemiştir. 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla toplam sermayenin net borçlara oranı aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Toplam Borç	7.436.636	4.682.508
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	(74.465.493)	(68.682.082)
Net Borç	(67.028.857)	(63.999.574)
Toplam Özkaynak	919.527.897	776.033.051
Toplam Sermaye	852.499.040	712.033.477
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	% 0	% 0

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Satılmaya hazır finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
31 Aralık 2017					
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve nakit benzerleri	74.465.493	-	-	74.465.493	3
Ticari alacaklar	150.302	-	-	150.302	5
İlişkili taraflardan alacaklar	21.971.729	-	-	21.971.729	5
Diğer alacaklar	24.084	-	-	24.084	6
Diğer finansal varlıklar	-	4.417.029	-	4.417.029	4
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
Ticari borçlar	-	-	(2.117.592)	(2.117.592)	5
İlişkili taraflara borçlar	-	-	(21.760)	(21.760)	5
Diğer borçlar	-	-	(4.803.654)	(4.803.654)	6
31 Aralık 2016					
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve nakit benzerleri	68.682.082	-	-	68.682.082	3
Ticari alacaklar	149.229	-	-	149.229	5
İlişkili taraflardan alacaklar	16.032.283	-	-	16.032.283	5
Diğer alacaklar	15.788	-	-	15.788	6
Diğer finansal varlıklar	-	2.634.939	-	2.634.939	4
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
Ticari borçlar	-	-	(1.725.000)	(1.725.000)	5
İlişkili taraflara borçlar	-	-	(42.351)	(42.351)	5
Diğer borçlar	-	-	(2.464.299)	(2.464.299)	6

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:

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

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.

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.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

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

Raporlama dönemi sonu itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi

		Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	31 Aralık 2017	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Finansal Varlıklar				
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	4.415.690	4.415.690	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	517.115.000	-	517.115.000	-
		Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	31 Aralık 2016	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Finansal Varlıklar				
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	2.633.600	2.633.600	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	423.551.000	-	423.551.000	-

25. Bölgelere Göre Raporlama

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. Şirket'in faaliyetlerini etkileyen mevzuatın aynı olması, faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından düzenli olarak gözden geçirilen ayrı finansal bilgilerin mevcut olmaması ve tek bir coğrafi bölgede faaliyet göstermesi sebebiyle ekli finansal tablolarda TFRS 8 kapsamında bölgelere göre raporlama yapılmamıştır.

26. Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Şirket Yönetimi, Rusya'da faaliyet gösteren Mosalarko OJSC şirketinin değerlemesinin yaptırılmasına karar vermiştir. Değerleme raporu sonucunda Mosalarko OJSC şirketin % 10 hissesinin satın alınıp alınmamasına karar verilecektir.

23 Şubat 2018 tarihli 366 No'lu Yönetim Kurulu kararı ile 152.357.089 TL net dağıtılabilir dönem kârından, 15.337.144 TL'lik kısmının ortaklara kâr payı olarak nakden dağıtılmasına karar verilmiştir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

27. Finansal Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen ya da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gereken Diğer Hususlar

Aktif değerlerin toplam sigorta tutarları dönemler itibarıyla aşağıdaki gibidir (Dipnot 7, 8 ve 9);

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Stoklar (Dipnot 7)	-	39.499.444
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Dipnot 8)	106.492.918	106.107.609
Maddi Duran Varlıklar (Dipnot 9)	106.556	99.417
Toplam	106.599.474	145.706.470

28. Ek Dipnotlar : Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

31 Aralık 2017 ve 31 2016 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir:

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31 Aralık 2017	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2016
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(b)	383.810.649	326.040.276
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	520.386.735	438.098.444
C	İştirakler	Md. 24/(b)	1.339	1.339
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		22.765.810	16.575.500
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	926.964.533	780.715.559
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	919.527.897	776.033.051
	Diğer Kaynaklar		7.436.636	4.682.508
D	Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)	Md. 3/(p)	926.964.533	780.715.559
	Olmayan / Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31 Aralık 2017	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2016
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)	73.566.807	67.864.943
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)	84.996.735	73.271.735
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	1.339	1.339
J	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	1.702.737	1.953.633
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)	4.415.690	2.633.600

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

28. Ek Dipnotlar: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü (devamı)

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir (devamı):

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Aralık 2017	Önceki Dönem 31 Aralık 2016	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)	% 56,14	% 56,11	≥ % 51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler	Md. 24/(b)	% 41,41	% 41,76	≤ % 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)	% 9,17	% 9,39	≤ % 20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1 (a)	% 0,00	% 0,00	≤ % 10
7	Borçlanma Sınırı	Md. 31	% 0,19	% 0,25	≤ % 500
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Md. 24/(b)	% 7,94	% 8,69	≤ % 10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	% 0,48	% 0,34	≤ % 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 tasarrufla bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20’sini aşamaz” şeklinde yer almaktadır. 31 Aralık 2017 tarihli Finansal Tablolarına göre, söz konusu arsaların aktif toplamına oranı % 9,17 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. 31 Aralık 2017 tarihli Finansal Tablolarına göre % 56,14 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Ayrıca bu Tebliğle, Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin 24 üncü maddesinin (b) bendi “Bu Tebliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (k) bendinde yazılı varlıklar ile 28. maddesinde belirtilen iştiraklerin tamamına en fazla aktif toplamının %49’u oranında yatırım yapabilirler.” şeklinde yer almaktadır. 31 Aralık 2017 tarihli Finansal Tablolarına göre % 41,41 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Tebliğin 24 üncü maddesinin (b) bendinde, “...Türk Lirası veya yabancı para cinsinden vadesiz ve vadeli mevduata ise en fazla aktif toplamının %10’ u oranında yatırım yapabilirler.” hükmü yer almaktadır. 31 Aralık 2017 tarihli Finansal Tablolara göre, bu oran % 7,94 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.