

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

31 MART 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER**SAYFA**

ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-30
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-11
NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	11
NOT 4 FİNANSAL YATIRIMLAR	12
NOT 5 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	13
NOT 6 STOKLAR.....	14
NOT 7 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	15-16
NOT 8 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	17-18
NOT 9 ÖZKAYNAKLAR	18-19
NOT 10 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	19
NOT 11 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER	20
NOT 12 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER	20
NOT 13 PAY BAŞINA KAZANÇ	21
NOT 14 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	21-22
NOT 15 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	23-27
NOT 16 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI).....	28
NOT 17 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	28
NOT 18 RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	28
NOT 19 ÖZET FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR	29
NOT 20 EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	29-30

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31 Mart 2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2017
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		429.755.302	405.320.291
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	91.851.552	74.465.493
Finansal Yatırımlar	4	326.942.696	304.929.466
Ticari Alacaklar		5.908.482	22.122.031
- <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>5,14</i>	<i>5.771.992</i>	<i>21.971.729</i>
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>5</i>	<i>136.490</i>	<i>150.302</i>
Stoklar	6	3.271.735	3.271.735
Peşin Ödenmiş Giderler		1.318.852	186.480
Diğer Dönen Varlıklar		461.985	345.086
Duran Varlıklar		521.322.350	521.644.242
Finansal Yatırımlar	4	4.100.753	4.417.029
Diğer Alacaklar		24.084	24.084
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		<i>24.084</i>	<i>24.084</i>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	517.115.000	517.115.000
Maddi Duran Varlıklar		33.177	34.723
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		49.336	53.406
- <i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		<i>49.336</i>	<i>53.406</i>
TOPLAM VARLIKLAR		951.077.652	926.964.533

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31 Mart 2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2017
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		20.891.250	5.627.487
Ticari Borçlar		2.170.776	2.139.352
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5,14	28.424	21.760
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	2.142.352	2.117.592
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		104.258	79.860
Diğer Borçlar		3.279.072	3.367.816
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		3.279.072	3.367.816
Ertelenmiş Gelirler		-	40.459
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		15.337.144	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.904.445	1.809.149
Diğer Borçlar		1.485.210	1.435.838
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		1.485.210	1.435.838
Uzun Vadeli Karşılıklar		419.235	373.311
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	8	419.235	373.311
ÖZKAYNAKLAR		928.281.957	919.527.897
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	1,9	10.650.794	10.650.794
Sermaye Düzeltme Farkları	9	54.712.578	54.712.578
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(16.007)	(11.442)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları		(16.007)	(11.442)
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		2.837.960	3.154.235
- Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları / Kayıpları	4,9	2.837.960	3.154.235
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	9	6.695.176	5.214.716
Geçmiş Yıllar Karları / Zararları	9	828.989.412	693.449.927
Net Dönem Karı / Zararı	13	24.412.044	152.357.089
TOPLAM KAYNAKLAR		951.077.652	926.964.533

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	<u>Dipnot</u>	<u>Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş</u>	
		<u>1 Ocak 2018</u> <u>31 Mart 2018</u>	<u>1 Ocak 2017</u> <u>31 Mart 2017</u>
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	10	3.889.169	3.575.807
Satışların Maliyeti (-)		-	-
BRÜT KAR		3.889.169	3.575.807
Genel Yönetim Giderleri (-)		(1.302.690)	(1.204.323)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	11	22.740.534	17.425.395
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	12	(914.969)	(3.872.761)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		24.412.044	15.924.118
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		-	2
FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		24.412.044	15.924.120
Finansman Giderleri (-)		-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		24.412.044	15.924.120
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri		-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri		-	-
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri		-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)	13	24.412.044	15.924.120
DÖNEM KARI / (ZARARI)		24.412.044	15.924.120
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		(4.565)	118
Kar/Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar			
- Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları/Kayıpları	4,9	(316.275)	614.304
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		(320.840)	614.422
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		24.091.204	16.538.542
Pay Başına Kazanç			
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç / (Kayıp)	13	2.2920	1,4951

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK – 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar / (Zararlar)		Özkaynaklar
			Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları/Kayıpları		Yıllar Karları / (Zararları)	Net Dönem Karı / (Zararı)	
1 Ocak 2017 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Başı)	10.650.794	54.712.578	(17.903)	1.372.145	4.202.891	569.400.307	135.712.239	776.033.051
Transferler	-	-	-	-	1.011.825	124.049.620	(125.061.445)	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	118	614.304	-	-	15.924.120	16.538.542
Kar Payları	-	-	-	-	-	-	(10.650.794)	(10.650.794)
31 Mart 2017 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Sonu)	10.650.794	54.712.578	(17.785)	1.986.449	5.214.716	693.449.927	15.924.120	781.920.799
1 Ocak 2018 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Başı)	10.650.794	54.712.578	(11.442)	3.154.235	5.214.716	693.449.927	152.357.089	919.527.897
Transferler	-	-	-	-	1.480.460	135.539.485	(137.019.945)	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	(4.565)	(316.275)	-	-	24.412.044	24.091.204
Kar Payları	-	-	-	-	-	-	(15.337.144)	(15.337.144)
31 Mart 2018 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Sonu)	10.650.794	54.712.578	(16.007)	2.837.960	6.695.176	828.989.412	24.412.044	928.281.957

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK – 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

	<u>Dipnot</u>	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak – 31 Mart 2018	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak – 31 Mart 2017
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		32.090.096	8.441.809
Dönem Karı / (Zararı)		24.412.044	15.924.120
Dönem Net Karı / (Zararı) Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		(2.078.996)	(1.678.005)
- Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		5.616	7.678
- Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		41.359	35.968
- Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	11	(2.160.499)	(1.721.674)
- Kar / (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler	11,12	34.528	23
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		30.242.886	21.650.453
- Ticari Alacaklardaki Azalış / (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5	16.179.022	11.557.518
- Ticari Borçlardaki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	5	31.424	6.688
- Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(39.372)	229.448
- İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		14.071.812	9.856.799
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		52.575.934	35.896.568
- Borçlanma Araçlarının Edinimi için Yapılan Nakit Çıkışları	4	(20.485.838)	(27.454.759)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		633.107	621.991
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-	(3.463)
Alınan Faiz		633.107	625.454
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(15.337.144)	(10.650.794)
Ödenen Temettüleri		(15.337.144)	(10.650.794)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış) (A+B+C)		17.386.059	(1.586.994)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	74.465.493	68.682.082
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)	3	91.851.552	67.095.088

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. Şirket'in Organizasyon ve Faaliyet Konusu

6 Haziran 1978 tarihinde kurulan Aletim Alarko Elektrik Tesisat ve İnşaat Malzemeleri Anonim Şirketi'nin unvanı 6 Ağustos 1996 tarihli, 4096 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlandığı üzere Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Şirket) olarak İstanbul'da tescil edilmiştir. Şirket, 31 Ekim 1996 tarihinde anonim ortaklıkların sermaye 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 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	31 Mart 2018		31 Aralık 2017	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Alarko Holding A.Ş.	16,42	1.748.258	16,42	1.748.258
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.	34,78	3.704.641	34,78	3.704.641
Halka Arz	48,77	5.194.442	48,77	5.194.442
Diğer (*)	0,03	3.453	0,03	3.453
Toplam	100,00	10.650.794	100,00	10.650.794

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

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 54.712.578 TL tutarındadır (Dipnot 9 (b)).

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

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

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in yıl içinde çalışan personelinin ortalama sayısı 6'dır (31 Aralık 2017: 6).

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

Özet Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla düzenlenmiş özet finansal tabloları 27 Nisan 2018 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. Özet Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

a) Ara dönem özet finansal tabloların hazırlanış ilkeleri ve belirli muhasebe politikaları

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

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

Şirket, 31 Mart 2018 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standardı No.34 Ara Dönem Finansal Raporlama' ya uygun olarak hazırlamıştır.

Özet finansal tablolar ve dipnotlar Kamu Gözetim Kurumu'nun ("KGK") tarafından yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak hazırlanmıştır.

Gerçeğe uygun değerinden taşınan finansal yatırımlar (Not 4) ve yatırım amaçlı gayrimenkuller (Not 7) hariç ara dönem özet finansal tablolar maliyet esasına göre hazırlanmıştır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Şirket'in ara dönem özet finansal tabloları yılsonu finansal tablolarının içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihli finansal tabloları ile beraber okunmalıdır. Şirket, 31 Aralık 2017 tarihli finansal tablolarda belirtilen politikalarını ve muhasebe tahminlerinin aynılarını uygulamaya devam etmiştir.

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

b) Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

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

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

2.3 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. Özet Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

2.4 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a) 2018 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

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

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

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 temettüleri, 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.

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devam)

a) 2018 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (devam)

TFRS 9 Finansal Araçlar (devam)

- 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 muhasebeleştirilmeden 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 arttırılmıştır.

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 üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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'ün 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.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devam)

a) 2018 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (devam)

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasulat (devam)

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 hasulat işlemleri hakkında daha kapsamlı açıklamalar sunmasının dışında, TFRS 15'in uygulanmasının Şirket'in finansal durumu ve/veya finansal performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

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 özellikli 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.

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:

TMS 28 (Değişiklikler)

*İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Vadeli Paylar*¹

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

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.

31 MART 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti ve Değerlendirme Yöntemleri

(a) Vergiler:

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) statüsünü kazanmış olan şirketlerin kazançları 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin 1'inci fıkrasının d/4 numaralı bendine göre Kurumlar Vergisi'nden ve kurum geçici vergisinden müstesnadır. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15. maddesinin 3'üncü fıkrasına göre ise bu ortaklıkların istisna uygulanan kazançları üzerinden yapılması gereken Kurumlar Vergisi stopajının oranı halihazırda 2009/14594 (2008 yılı için 2003/ 6577) sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince sıfırdır. Bu nedenle, Şirket'te 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 hesap dönemlerine ilişkin vergi hesaplaması yapılmamıştır.

(b) Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü:

Söz konusu dipnotta (dipnot 20) yer alan bilgiler, II-14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup Seri: III, No:48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

3. Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir (TL):

	<u>31 Mart 2018</u>	<u>31 Aralık 2017</u>
Bankalar	90.918.400	73.566.807
- vadesiz TL mevduat	56.636	47.272
- vadeli TL mevduat	1.498.916	1.025.857
- vadesiz döviz mevduat	41	1.039
- vadeli döviz mevduat (*)	89.362.807	72.492.639
B Tipi Likit Fon	<u>933.152</u>	<u>898.686</u>
Toplam	<u>91.851.552</u>	<u>74.465.493</u>

(*) 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan 5 Nisan 2018 – 30 Nisan 2018 vadeli ABD Doları mevduatların faiz oranı %3,50 - %3,80 arasında olup tahakkuk eden faiz tutarı 89.690 TL, 10 Nisan 2018 vadeli Avro mevduatların faiz oranı %1,50 - %1,70 arasında olup tahakkuk eden faiz tutarı 39.240 TL, 18 Nisan 2018 vadeli TL mevduatın faiz oranı %14,75 olup tahakkuk eden faiz 10.824 TL'dir (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).

Şirket'in 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. Finansal Yatırımlar

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket’in finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Vadesine Kadar Elde Tutulan Finansal Varlıklar;

<u>Döviz Cinsi</u>	<u>31 Mart 2018</u>			<u>31 Aralık 2017</u>		
	<u>Defter Değeri (TL)</u>	<u>Faiz Oranı</u>	<u>Vade Tarihi</u>	<u>Defter Değeri (TL)</u>	<u>Faiz Oranı</u>	<u>Vade Tarihi</u>
ABD Doları	<u>326.942.696</u>	% 3,38	3 Nisan 2018	<u>304.929.466</u>	% 3,38	3 Nisan 2018
Toplam	<u>326.942.696</u>			<u>304.929.466</u>		

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar, 3 Nisan 2018 itfa tarihli kupon ödemeli Eurobond’ lardan oluşmaktadır (31 Aralık 2017 – 03 Nisan 2018 itfa tarihli Eurobond).

Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar;

	<u>31 Mart 2018</u>		<u>31 Aralık 2017</u>	
	<u>İştirak Oranı (%)</u>	<u>Tutar (TL)</u>	<u>İştirak Oranı (%)</u>	<u>Tutar (TL)</u>
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş. (*)	-	1.196	-	1.196
Alarko Konut Projeleri Geliştirme A.Ş. (*)	-	143	-	143
Alarko Holding A.Ş. (*)	-	4.099.414	-	4.415.690
TOPLAM	-	<u>4.100.753</u>	-	<u>4.417.029</u>

(*) İştirak oranı %1’in altındadır.

Alarko Holding A.Ş.’deki iştirak tutarı, 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 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 3.154.235 TL değer artışı, 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla 316.275 TL değer azalışı sonucunda 2.837.960 TL olmuştur (Dipnot 9 (c)).

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. Ticari Alacak ve Borçlar

Ticari alacaklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Mart 2018</u>	<u>31 Aralık 2017</u>
Ticari alacaklar	136.490	150.302
İlişkili taraflardan alacaklar, net (Dipnot 14 (a))	<u>5.771.992</u>	<u>21.971.729</u>
Toplam	<u>5.908.482</u>	<u>22.122.031</u>

Ticari alacaklar için ortalama vade 5 ile 10 gün arasındadır. (2017:5 ile 10 gün)

Şüpheli ticari alacak karşılığının 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Mart 2018</u>	<u>31 Aralık 2017</u>
Dönem başı şüpheli ticari alacaklar karşılığı	-	9.773
Konusu kalmayan karşılıklar	<u>-</u>	<u>(9.773)</u>
Dönem sonu şüpheli ticari alacaklar karşılığı	<u>-</u>	<u>-</u>

Ticari borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Mart 2018</u>	<u>31 Aralık 2017</u>
Satıcılar	2.142.352	2.117.592
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 14 (b))	<u>28.424</u>	<u>21.760</u>
Toplam	<u>2.170.776</u>	<u>2.139.352</u>

Ticari borçlar için ortalama vade 15 gündür. (2017: 15 gün)

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. Stoklar

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla stoklar, aşağıda detayı verilen gayrimenkullerden oluşmaktadır:

	31 Mart 2018				31 Aralık 2017			
	Defter Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Tarihi	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	-	-	-		-	-	-	
<i>Toplam</i>	-	-	-		-	-	-	
<u>Büyükçekmece Arsası</u>								
Arsa Maliyeti (3 Parsel)	3.271.735	-	66.517.000	28 Aralık 2017	3.271.735	-	66.517.000	28 Aralık 2017
Toplam	3.271.735	-	66.517.000		3.271.735	-	66.517.000	

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir (TL):

<u>Gerçeğe Uygun Değer</u>	<u>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</u>
1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla	423.551.000
İlaveler (*)	812.684
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış	92.751.316
Çıkış	-
31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla	517.115.000
İlaveler	-
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış	-
Çıkış	-
31 Mart 2018 tarihi itibarıyla	<u>517.115.000</u>

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 111.822.526 TL ve 106.492.918 TL'dir (Dipnot 19).

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

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir (TL) :

<u>Gayrimenkul Adı</u>	31 Mart 2018	
	<u>Ekspertiz Raporu Tarihi</u>	<u>Rayiç Değeri (TL)</u>
Hillside Beach Club Tatil Köyü	28 Aralık 2017	306.000.000
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	28 Aralık 2017	28.240.000
Büyükçekmece 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		<u>517.115.000</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (devamı)

31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir (TL):

<u>Gayrimenkul Adı</u>	31 Aralık 2017	
	<u>Ekspertiz Raporu Tarihi</u>	<u>Rayiç Değeri (TL)</u>
Hillside Beach Club Tatil Köyü	28 Aralık 2017	306.000.000
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	28 Aralık 2017	28.240.000
Büyüçekmece 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		<u>517.115.000</u>

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

- a) 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıkların detayı aşağıdaki gibidir (TL);

	<u>31 Mart 2018</u>	<u>31 Aralık 2017</u>
Kıdem Tazminatı Karşılığı	331.820	310.025
İzin Karşılığı	<u>87.415</u>	<u>63.286</u>
Toplam	<u>419.235</u>	<u>373.311</u>

- b) 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in Stoklar, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Sabit Kıymetler Hesapları'nda gösterilen;

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

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

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

	<u>31 Mart 2018</u>	<u>31 Aralık 2017</u>
Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler		
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	1.702.737	1.702.737
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı		
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
Toplam	<u>1.702.737</u>	<u>1.702.737</u>

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla diğer verilen TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı % 0'dır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler (devam)

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

	<u>31 Mart 2018</u>	<u>31 Aralık 2017</u>
Alınan teminat senetleri	548.349	530.574
Alınan teminat mektupları	642.429	617.881
Toplam	<u>1.190.778</u>	<u>1.148.455</u>

- e) Şirket’in kayıtlarında yer alan vadesi geldiği halde tahsil edemediği alacaklar ve bu alacaklar için ayrılan karşılık tutarları yoktur.
- f) 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, Şirket aleyhine açılmış ve nakit çıkışına sebebiyet verecek önemli bir davası bulunmamaktadır.

9. Özkaynaklar

a) Ödenmiş Sermaye

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, Şirket’in kayıtlı sermayesi 20.000.000 TL olup, çıkarılmış ve ödenmiş sermayesi 10.650.794 TL’dir. Şirket’in sermayesi ihraç edilmiş ve her biri 1 Kr nominal değerde 1.065.079.400 adet hisseden meydana gelmiştir. Şirket’in ortaklık yapısının detayı 1 no’ lu dipnotta belirtilmiştir.

b) Sermaye Düzeltmesi Farkları

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 54.712.578 TL tutarındadır.

c) Finansal Varlık Değer Artış Fonu

Alarko Holding A.Ş.’ deki iştirak tutarı, 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 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 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlemeden kaynaklanan, sırasıyla, 316.275 TL değer azalışı ve 1.782.090 TL değer artışı “Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler” hesabına kaydedilmiştir (Dipnot 4).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. Özkaynaklar (devam)

d) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmakta olup 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla 6.695.176 TL'dir (31 Aralık 2017 – 5.214.716 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.

e) Geçmiş yıllar kar / (zararları) :

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

	<u>31 Mart 2018</u>	<u>31 Aralık 2017</u>
Olağanüstü yedekler	693.449.927	569.400.307
Geçmiş yıl karları	<u>135.539.485</u>	<u>124.049.620</u>
Toplam	<u>828.989.412</u>	<u>693.449.927</u>

Şirket' in 26 Mart 2018 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; 2017 yılına ait finansal tablolarında yer alan dönem kârı 152.357.089 TL olup önceki yıllarda ayrılan birinci tertip genel kanuni yedek akçe tutarı yasal tavana ulaştığından, birinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmamasına, 152.357.089 TL net dağıtılabilir dönem kârından, 15.337.144 TL'lik kısmının ortaklara kâr payı olarak nakden dağıtılmasına, dağıtılacak kâr payı üzerinden 1.480.460 TL tutarında ikinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmasına, kalan tutarın olağanüstü yedek akçelere eklenmesine, kâr payı dağıtımına 30 Mayıs 2018 tarihinde başlanmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

10. Hasılat ve Satışların Maliyeti

Hasılat aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>1 Mart 2018</u>	<u>1 Ocak 2017</u>
	<u>31 Mart 2018</u>	<u>31 Mart 2017</u>
Kira gelirleri	3.889.169	3.575.807
Toplam	<u>3.889.169</u>	<u>3.575.807</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

11. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

Esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2018 31 Mart 2018	1 Ocak 2017 31 Mart 2017
Kambiyo Karları	19.965.640	15.319.474
Faiz Gelirleri	2.160.499	1.721.674
Gayrimenkullerden Elde Edilen Kira Dışı Gelir	19.974	14.899
Diğer Menkul Kıymet Satış Karları	39.753	28.588
Vade Farkı Gelirleri	52.664	32.997
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı-Arazi Tahsis Bedeli	346.005	302.267
Reeskont Faiz Gelirleri	33.179	5.262
Diğer Gelirler	<u>122.820</u>	<u>234</u>
Toplam	<u>22.740.534</u>	<u>17.425.395</u>

12. Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

Esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2018 31 Mart 2018	1 Ocak 2017 31 Mart 2017
Kambiyo Zararları	409.213	3.510.293
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı - Arazi Tahsis Bedeli	421.571	318.795
Reeskont Faiz Giderleri	67.696	26.516
Diğer Giderler	<u>16.489</u>	<u>17.157</u>
Toplam	<u>914.969</u>	<u>3.872.761</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

13. Pay Başına Kazanç

Pay başına kazanç / (kayıp) aşağıdaki gibi hesaplanmıştır :

	1 Ocak 2018 31 Mart 2018	1 Ocak 2017 31 Mart 2017
Dönem karı	24.412.044	15.924.120
Raporlama dönemi itibarıyla ağırlıklı ortalama adi hisse senedi (1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden)	10.650.794	10.650.794
Pay başına kazanç / (kayıp) (TL)	2,2920	1,4951

14. İlişkili Taraf Açıklamaları

a) İlişkili taraflardan alacaklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Mart 2018		31 Aralık 2017	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Ataş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	5.839.688	-	22.004.908	-
Eksi: Ertelenmiş Gelirler	<u>(67.696)</u>	<u>-</u>	<u>(33.179)</u>	<u>-</u>
Toplam (Dipnot 5)	<u>5.771.992</u>	<u>-</u>	<u>21.971.729</u>	<u>-</u>

b) İlişkili taraflara borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Mart 2018		31 Aralık 2017	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Alarko Holding A.Ş.	28.424	-	19.973	-
Alarko Carrier San. ve Tic A.Ş.	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.787</u>	<u>-</u>
Toplam (Dipnot 5)	<u>28.424</u>	<u>-</u>	<u>21.760</u>	<u>-</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

14. İlişkili Taraf Açıklamaları (devam)

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

İlişkili taraflarla olan işlemlerin şirket bazında detayı aşağıdaki gibidir:

Alışlar	1 Ocak 2018 31 Mart 2018			1 Ocak 2017 31 Mart 2017		
	Mal	Hizmet	Diğer	Mal	Hizmet	Diğer
Alarko Holding A.Ş.	-	52.254	130.406	3.463	47.824	117.924
Toplam	-	52.254	130.406	3.463	47.824	117.924

Satışlar	1 Ocak 2018 31 Mart 2018			1 Ocak 2017 31 Mart 2017		
	Mal	Hizmet	Diğer	Mal	Hizmet	Diğer
Attaş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	-	-	2.860.102	-	-	3.529.199
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	-	-	180.383	-	-	173.947
Toplam	-	-	3.040.485	-	-	3.703.146

31 Mart 2018 ve 31 Mart 2017 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kaynaklanan şüpheli alacaklar bulunmamaktadır.

31 Mart 2018 ve 31 Mart 2017 tarihleri itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin brüt toplamı, sırasıyla 373.461 TL ve 305.777 TL'dir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

Finansal araçlar ve finansal risk yönetimi

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

Risk yönetimi, aşağıdaki politikalar çerçevesinde uygulanmaktadır:

i. Kur Riski

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

Şirket'in 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla net döviz pozisyonu 419.389.733 TL'dir (31 Aralık 2017 – 396.853.057 TL). Kurlarda yaşanacak %10'luk bir artış Şirket'in karını 41.938.973 TL artırırken, %10'luk bir azalış ise 41.938.973 TL azaltacaktır.

Yabancı para pozisyonu

Toplam bazda;

	<u>31 Mart 2018</u>	<u>31 Aralık 2017</u>
A. Döviz cinsinden varlıklar	420.283.867	397.601.202
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	<u>894.134</u>	<u>748.145</u>
Net döviz pozisyonu (A-B)	<u>419.389.733</u>	<u>396.853.057</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

i. Kur Riski (devam)

Yabancı para pozisyonu

Döviz bazında ayrıntılı;

	31 Mart 2018		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	3.978.323	1.007.451	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları Dahil)	416.305.544	96.865.389	6.943.030
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	420.283.867	97.872.840	6.943.030
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	420.283.867	97.872.840	6.943.030
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12.a Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12.b Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16.a Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	894.134	226.426	-
16.b Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	894.134	226.426	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	894.134	226.426	-
19. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18)	419.389.733	97.646.414	6.943.030
20. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	419.389.733	97.646.414	6.943.030

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

i. Kur Riski (devam)

Yabancı para pozisyonu

Döviz bazında ayrıntılı;

	31 Aralık 2017		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	20.178.058	5.349.574	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları Dahil)	377.423.144	91.780.137	6.917.870
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	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 Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	397.601.202	97.129.711	6.917.870
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12.a Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12.b Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16.a Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	748.145	198.347	-
16.b Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	748.145	198.347	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	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.**31 MART 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

15. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devam)**i. Kur Riski (devam)**

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla döviz pozisyonu duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir (TL):

Döviz Pozisyonu Duyarlılık Analizi Tablosu				
31 Mart 2018				
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değişmesi Halinde		ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	38.559.592	(38.559.592)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısmı (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	38.559.592	(38.559.592)	-	-
	Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde		Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	3.379.381	(3.379.381)	-	-
5- Avro riskinden korunan kısmı (-)	-	-	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	3.379.381	(3.379.381)	-	-
Toplam (3+6)	41.938.973	(41.938.973)	-	-

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla döviz pozisyonu duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir (TL):

Döviz Pozisyonu Duyarlılık Analizi Tablosu				
31 Aralık 2017				
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değişmesi Halinde		ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	36.561.541	(36.561.541)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısmı (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	36.561.541	(36.561.541)	-	-
	Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde		Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	3.123.764	(3.123.764)	-	-
5- Avro riskinden korunan kısmı (-)	-	-	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	3.123.764	(3.123.764)	-	-
Toplam (3+6)	39.685.305	(39.685.305)	-	-

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları)

Finansal Araçlar

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

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

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

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

Finansal Varlıklar

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

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

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

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

Finansal Yükümlülükler

Ticari borçlar gerçeğe uygun değerleri üzerinden gösterilmiştir.

17. Bölgelere Göre Raporlama

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

18. Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

Şirket Yönetimi, Rusya' da faaliyet gösteren Mosalarko OJSC şirketinin değerlemesini yaptırmış, raporda şirketin tamamına 17.031.191 ABD Doları değer biçilmiştir. Söz konusu şirketin %10 hissesinin 1.700.000 ABD Doları bedelle satın alınmasına, bedelinin hisse devri sırasında peşin olarak ödenmesine 19 Nisan 2018 tarihinde karar vermiştir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

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

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Dipnot 7)	111.822.526	106.492.918
Diğer	44.224	106.556
Toplam	111.866.750	106.599.474

20. Ek Dipnotlar: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir:

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31 Mart 2018	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2017
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(b)	422.893.662	383.810.649
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	520.386.735	520.386.735
C	İştirakler	Md. 24/(b)	1.339	1.339
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		7.795.916	22.765.810
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	951.077.652	926.964.533
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	928.281.957	919.527.897
	Diğer Kaynaklar		22.795.695	7.436.636
D	Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)	Md. 3/(p)	951.077.652	926.964.533
	Konsolide Olmayan / Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31 Mart 2018	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2017
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)	90.918.400	73.566.807
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	84.996.735
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	1.339	1.339
J	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	1.702.737	1.702.737
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)	4.099.414	4.415.690

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir (devam):

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Mart 2018	Önceki Dönem 31 Aralık 2017	Asgari / Azami Oran
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)	% 54,72	% 56,14	≥ % 51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler	Md. 24/(b)	% 44,46	% 41,41	≤ % 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)	% 8,94	% 9,17	≤ % 20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1 (a)	% 0,00	% 0,00	≤ % 10
7	Borçlanma Sınırı	Md. 31	% 0,18	% 0,19	≤ % 500
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Md. 24/(b)	% 9,56	% 7,94	≤ % 10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	% 0,43	% 0,48	≤ % 10

28.05.2013 tarihli Resmi Gazete’ de yayımlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: III, No: 48.1 sayılı Tebliğ ile, “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin 24 üncü maddesinin (c) bendi “Portföyde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20’sini aşamaz” şeklinde yer almaktadır. 31 Mart 2018 tarihli Finansal Tablolarına göre, söz konusu arsaların aktif toplamına oranı % 8,94 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 Mart 2018 tarihli Finansal Tablolarına göre % 54,72 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 Mart 2018 tarihli Finansal Tablolarına göre % 44,46 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 Mart 2018 tarihli Finansal Tablolara göre, bu oran % 9,56 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.