

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.**

30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA  
DOKUZ AYLIK ARA DÖNEM AİT  
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR

**İÇİNDEKİLER****SAYFA**

<b>ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>	<b>1-2</b>
<b>ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b>	<b>3</b>
<b>ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>	<b>4</b>
<b>ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU .....</b>	<b>5</b>
<b>ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....</b>	<b>6-29</b>
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU .....	6
NOT 2 ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	7-9
NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....	9
NOT 4 FİNANSAL YATIRIMLAR .....	10
NOT 5 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR .....	11
NOT 6 STOKLAR.....	12-13
NOT 7 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....	13-14
NOT 8 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....	15-16
NOT 9 ÖZKAYNAKLAR .....	16-17
NOT 10 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....	17-18
NOT 11 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER .....	18
NOT 12 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER .....	19
NOT 13 HİSSE BAŞINA KAZANÇ .....	19
NOT 14 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....	19-21
NOT 15 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	22-26
NOT 16 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI).....	27
NOT 17 RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....	27
NOT 18 ÖZET FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR .....	28
NOT 19 EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....	28-29

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2017 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	<b>Dipnot</b>	<b>Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2017</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2016</b>
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>380.886.977</b>	<b>354.401.310</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	74.685.223	68.682.082
Finansal Yatırımlar	4	282.362.469	254.724.594
Ticari Alacaklar		19.966.905	16.181.512
- <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>5,14</i>	<i>19.824.857</i>	<i>16.032.283</i>
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>5</i>	<i>142.048</i>	<i>149.229</i>
Stoklar	6	3.271.735	14.547.444
Peşin Ödenmiş Giderler		352.126	32.659
Diğer Dönen Varlıklar		248.519	233.019
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>365.956.757</b>	<b>363.809.249</b>
Finansal Yatırımlar	4	3.979.109	2.634.939
Diğer Alacaklar		14.266	15.788
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		<i>14.266</i>	<i>15.788</i>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	361.858.684	361.046.000
Maddi Duran Varlıklar		46.364	53.690
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		58.334	58.832
- <i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		<i>58.334</i>	<i>58.832</i>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>746.843.734</b>	<b>718.210.559</b>

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2017 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	<b>Dipnot</b>	<b>Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2017</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2016</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>5.491.063</b>	<b>3.732.052</b>
Ticari Borçlar		1.674.165	1.767.351
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5,14	36.316	42.351
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	1.637.849	1.725.000
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		199.867	77.415
Diğer Borçlar		689.443	5.560
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		689.443	5.560
Ertelenmiş Gelirler		93.560	29.296
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.834.028	1.852.430
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>1.774.304</b>	<b>950.456</b>
Diğer Borçlar		1.414.486	606.309
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		1.414.486	606.309
Uzun Vadeli Karşılıklar		359.818	344.147
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	8	359.818	344.147
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>739.578.367</b>	<b>713.528.051</b>
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	1,9	10.650.794	10.650.794
Sermaye Düzeltme Farkları	9	54.712.578	54.712.578
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(26.987)	(17.903)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları		(26.987)	(17.903)
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		2.716.315	1.372.145
- Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları / Kayıpları	4,9	2.716.315	1.372.145
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	9	5.214.716	4.202.891
Geçmiş Yıllar Karları / Zararları	9	630.944.927	509.400.307
Net Dönem Karı / Zararı	13	35.366.024	133.207.239
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>746.843.734</b>	<b>718.210.559</b>

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK - 30 EYLÜL 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Dipnot	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş			
		1 Ocak 2017 30 Eylül 2017	1 Temmuz 2017 30 Eylül 2017	1 Ocak 2016 30 Eylül 2016	1 Temmuz 2016 30 Eylül 2016
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>					
Hasılat	10	38.984.370	28.656.030	21.295.287	11.436.019
Satışların Maliyeti (-)	10	(11.275.709)	(9.015.709)	(2.780.820)	(867.635)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>27.708.661</b>	<b>19.640.321</b>	<b>18.514.467</b>	<b>10.568.384</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)		(4.206.294)	(1.514.560)	(4.111.024)	(1.588.806)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	11	22.315.586	9.822.902	19.907.578	12.652.844
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	12	(10.640.540)	(2.421.366)	(7.713.220)	(1.906.582)
<b>ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>		<b>35.177.413</b>	<b>25.527.297</b>	<b>26.597.801</b>	<b>19.725.840</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		188.611	-	158.141	-
<b>FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>		<b>35.366.024</b>	<b>25.527.297</b>	<b>26.755.942</b>	<b>19.725.840</b>
Finansman Giderleri (-)		-	-	-	-
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)</b>		<b>35.366.024</b>	<b>25.527.297</b>	<b>26.755.942</b>	<b>19.725.840</b>
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri		-	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri		-	-	-	-
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>	<b>13</b>	<b>35.366.024</b>	<b>25.527.297</b>	<b>26.755.942</b>	<b>19.725.840</b>
<b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>35.366.024</b>	<b>25.527.297</b>	<b>26.755.942</b>	<b>19.725.840</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>					
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		(9.084)	(15.975)	(12.388)	(5.575)
Kar/Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar					
- Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları/Kayıpları	4,9	1.344.170	504.824	310.194	152.056
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)</b>		<b>1.335.086</b>	<b>488.849</b>	<b>297.806</b>	<b>146.481</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)</b>		<b>36.701.110</b>	<b>26.016.146</b>	<b>27.053.748</b>	<b>19.872.321</b>
<b>Pay Başına Kazanç</b>					
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç / (Kayıp)	13	<b>3,3205</b>	<b>2,3968</b>	<b>2,5121</b>	<b>1,8520</b>

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK - 30 EYLÜL 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

			<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları</b>	<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç/Kayıpları</b>		<b>Birikmiş Karlar / (Zararlar)</b>		
	<b>Ödenmiş Sermaye</b>	<b>Sermaye Düzeltme Farkları</b>	<b>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları</b>	<b>Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları/Kayıpları</b>	<b>Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler</b>	<b>Yıllar Karları / (Zararları)</b>	<b>Net Dönem Karı / (Zararı)</b>	<b>Özkaynaklar</b>
1 Ocak 2016 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Başı)	10.650.794	54.712.578	(9.767)	593.621	3.585.146	384.936.809	131.791.243	586.260.424
Transferler	-	-	-	-	617.745	124.463.498	(125.081.243)	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	(12.388)	310.194	-	-	26.755.942	27.053.748
Kar Payları	-	-	-	-	-	-	(6.710.000)	(6.710.000)
30 Eylül 2016 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Sonu)	10.650.794	54.712.578	(22.155)	903.815	4.202.891	509.400.307	26.755.942	606.604.172
1 Ocak 2017 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Başı)	10.650.794	54.712.578	(17.903)	1.372.145	4.202.891	509.400.307	133.207.239	713.528.051
Transferler	-	-	-	-	1.011.825	121.544.620	(122.556.445)	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	(9.084)	1.344.170	-	-	35.366.024	36.701.110
Kar Payları	-	-	-	-	-	-	(10.650.794)	(10.650.794)
30 Eylül 2017 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Sonu)	10.650.794	54.712.578	(26.987)	2.716.315	5.214.716	630.944.927	35.366.024	739.578.367

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK - 30 EYLÜL 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

	<b>Dipnot</b>	<b>Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2017</b>	<b>Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2016</b>
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>17.481.434</b>	<b>17.729.435</b>
Dönem Karı / (Zararı)		35.366.024	26.755.942
<b>Dönem Net Karı / (Zararı) Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler</b>		<b>(27.586.810)</b>	<b>(13.383.297)</b>
- Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		22.639	14.218
- Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		6.587	32.306
- Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler	4	(27.637.875)	(13.429.821)
- Kar / (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler	11,12	21.839	-
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>9.702.220</b>	<b>4.356.790</b>
- Ticari Alacaklardaki Azalış / (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5	7.649.087	704.483
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış / (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		1.522	(609)
- Stoklardaki Azalışlar / (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	6	11.275.709	2.780.820
- Ticari Borçlardaki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	5	(93.186)	(383.331)
- Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		1.578.647	227.694
- İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(10.709.559)	1.027.733
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>17.481.434</b>	<b>17.729.435</b>
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(827.499)</b>	<b>(236.840)</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(14.815)	(236.840)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	7	(812.684)	-
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(10.650.794)</b>	<b>(6.710.000)</b>
Ödenen Temettüleri		(10.650.794)	(6.710.000)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış) (A+B+C)		6.003.141	10.782.595
<b>D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	3	68.682.082	48.761.157
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)</b>	<b>3</b>	<b>74.685.223</b>	<b>59.543.752</b>

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2017 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 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	30 Eylül 2017		31 Aralık 2016	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Alarko Holding A.Ş.	16,42	1.748.258	16,42	1.748.258
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.	34,78	3.704.641	34,78	3.704.641
Halka Arz	48,77	5.194.442	48,77	5.194.442
Diğer (*)	0,03	3.453	0,03	3.453
<b>Toplam</b>	<b>100,00</b>	<b>10.650.794</b>	<b>100,00</b>	<b>10.650.794</b>

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

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 54.712.578 TL tutarındadır (Dipnot 9 (b)).

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

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

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in yıl içinde çalışan personelinin ortalama sayısı 7'dir (31 Aralık 2016: 7).

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

#### Özet Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla düzenlenmiş özet finansal tabloları 27 Ekim 2017 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.



## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2017 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, 30 Eylül 2017 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 2016 tarihli finansal tabloları ile beraber okunmalıdır. Şirket, 31 Aralık 2016 tarihli finansal tablolarda belirtilen politikalarını ve muhasebe tahminlerinin ayınlığını uygulamaya devam etmiştir.

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

b) Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

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

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

##### 2.3 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

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

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2017 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) Finansal tablolarda raporlanan tutarları ve dipnotları etkileyen TMS'de yapılan değişiklikler

Bulunmamaktadır.

###### b) 2017 yılından itibaren geçerli olup, Şirket'in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Bulunmamaktadır.

###### c) 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<sup>1</sup></i>
TFRS 15	<i>Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat<sup>1</sup></i>

<sup>1</sup> 1 Ocak 2018 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

#### **TFRS 9 Finansal Araçlar**

Kamu Gözetimi Kurumu ("KGK") tarafından 2010'da yayınlanan TFRS 9 finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü ile ilgili yeni zorunluluklar getirmektedir. 2011'de değişiklik yapılan TFRS 9 finansal yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü ve kayıtlardan çıkarılması ile ilgili değişiklikleri içermektedir.

KGK tarafından Ocak 2017'de yayımlanan TFRS 9 standardının revize edilmiş versiyonu a) finansal varlıkların değer düşüklüğü gereksinimleri ve b) "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan finansal yükümlülükler" ile yayımlanan sınıflama ve ölçüm gereksinimlerine getirilen sınırlı değişiklikleri içerir.

TFRS 9, 1 Ocak 2018 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

#### **TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat**

TFRS 15 standardındaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçümü ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır.

Modeldeki beş aşama aşağıdaki gibidir:

- Müşteri sözleşmelerinin tespit edilmesi
- Satış sözleşmelerindeki performans yükümlülüklerinin tespit edilmesi
- İşlem fiyatının belirlenmesi
- Sözleşmelerdeki işlem fiyatını performans yükümlülüklerine dağıtılması
- Şirket performans yükümlülüklerini yerine getirdiğinde gelir kaydedilmesi

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2017 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 2. Özet Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

##### 2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devam)

##### c) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devam)

##### **TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat (devam)**

TFRS 15 aynı zamanda standardın üç boyutuna (performans yükümlülüklerinin tespit edilmesi, asil vekil değerlendirilmesi ve lisanslama) açıklık getirmekte ve tadil edilmiş sözleşmeler ile tamamlanmış sözleşmeler için geçiş sürecinde bazı kolaylıklar sağlamaktadır.

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

#### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti ve Değerlendirme Yöntemleri

##### (a) Vergiler:

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) statüsünü kazanmış olan şirketlerin kazançları 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin 1'inci fıkrasının d/4 numaralı bendine göre Kurumlar Vergisi'nden ve kurum geçici vergisinden müstesnadır. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15. maddesinin 3'üncü fıkrasına göre ise bu ortaklıkların istisna uygulanan kazançları üzerinden yapılması gereken Kurumlar Vergisi stopajının oranı halihazırda 2009/14594 (2008 yılı için 2003/ 6577) sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince sıfırdır. Bu nedenle, Şirket'te 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 hesap dönemlerine ilişkin vergi hesaplaması yapılmamıştır.

##### (b) Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü:

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

#### 3. Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir (TL):

	<b><u>30 Eylül 2017</u></b>	<b><u>31 Aralık 2016</u></b>
Bankalar	73.601.425	67.864.943
- vadesiz TL mevduat	45.601	54.766
- vadeli TL mevduat	2.035.381	-
- vadesiz döviz mevduat	182	-
- vadeli döviz mevduat (*)	71.520.261	67.810.177
B Tipi Likit Fon	<u>1.083.798</u>	<u>817.139</u>
<b>Toplam</b>	<b><u>74.685.223</u></b>	<b><u>68.682.082</u></b>

(\*) 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan 5 Ekim 2017 – 26 Ekim 2017 vadeli ABD Doları mevduatların faiz oranı %0,40 - %3,75 arasında olup tahakkuk eden faiz tutarı 69.197 TL, 10 Ekim 2017 vadeli Avro mevduatların faiz oranı %0,10 - %1,85 arasında olup tahakkuk eden faiz tutarı 35.327 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 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır.

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2017 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 4. Finansal Yatırımlar

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Vadesine Kadar Elde Tutulan Finansal Varlıklar;

<u>Döviz Cinsi</u>	<u>30 Eylül 2017</u>			<u>31 Aralık 2016</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>282.362.469</u>	% 3,38	3.04.2018	<u>254.724.594</u>	% 3,75	14.07.2017
<b>Toplam</b>	<b><u>282.362.469</u></b>			<b><u>254.724.594</u></b>		

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar, 3 Nisan 2018 itfa tarihli kupon ödemeli Eurobond'lardan oluşmaktadır (31 Aralık 2016 – 14 Temmuz 2017 itfa tarihli Eurobond).

Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar;

	<u>30 Eylül 2017</u>		<u>31 Aralık 2016</u>	
	<u>İştirak Oranı (%)</u>	<u>Tutar (TL)</u>	<u>İştirak Oranı (%)</u>	<u>Tutar (TL)</u>
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş. (*)	-	1.196	-	1.196
Alarko Konut Projeleri Geliştirme A.Ş. (*)	-	143	-	143
Alarko Holding A.Ş. (*)	-	<u>3.977.770</u>	-	<u>2.633.600</u>
<b>TOPLAM</b>	<b>-</b>	<b><u>3.979.109</u></b>	<b>-</b>	<b><u>2.634.939</u></b>

(\*) İştirak oranı %1'in altındadır.

Alarko Holding A.Ş.'deki iştirak tutarı, 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 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 2016 tarihi itibarıyla oluşan 1.372.145 TL değer artışı, 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla 1.344.170 TL değer artışı sonucunda 2.716.315 TL olmuştur (Dipnot 9 (c)).

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

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2017 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) :

	<b><u>30 Eylül 2017</u></b>	<b><u>31 Aralık 2016</u></b>
Ticari alacaklar	142.048	149.229
Şüpheli ticari alacaklar	9.773	9.773
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı(-)	<u>(9.773)</u>	<u>(9.773)</u>
<b>Toplam</b>	<b>142.048</b>	<b>149.229</b>
İlişkili taraflardan alacaklar, net (Dipnot 14 (a))	<u>19.824.857</u>	<u>16.032.283</u>
<b>Genel Toplam</b>	<b><u>19.966.905</u></b>	<b><u>16.181.512</u></b>

Şüpheli ticari alacak karşılığının 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	<b><u>30 Eylül 2017</u></b>	<b><u>31 Aralık 2016</u></b>
Dönem başı şüpheli ticari alacaklar karşılığı	9.773	54.839
Tahsil olanağı kalmayan alacak	-	(25.066)
Konusu kalmayan karşılıklar	<u>-</u>	<u>(20.000)</u>
<b>Dönem sonu şüpheli ticari alacaklar karşılığı</b>	<b><u>9.773</u></b>	<b><u>9.773</u></b>

Ticari borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<b><u>30 Eylül 2017</u></b>	<b><u>31 Aralık 2016</u></b>
Satıcılar	1.637.849	1.725.000
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 14 (b))	<u>36.316</u>	<u>42.351</u>
<b>Toplam</b>	<b><u>1.674.165</u></b>	<b><u>1.767.351</u></b>

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2017 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**6. Stoklar**

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

	30 Eylül 2017				31 Aralık 2016			
	Defter Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Tarihi	Defter Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Tarihi
<b><u>Konut Projesi</u></b>								
Arsa Payı (1 Parsel) ve Proje Maliyeti								
Satışı gerçekleşmeyen projeler	-	-	-		11.275.709	-	17.215.000	28.12.2016
<i>Toplam</i>	-	-	-		11.275.709	-	17.215.000	
<b><u>Büyükçekmece Arsası</u></b>								
Arsa Maliyeti (3 Parsel)	3.271.735	-	49.700.000	28.12.2016	3.271.735	-	49.700.000	28.12.2016
<b>Toplam</b>	<b>3.271.735</b>	<b>-</b>	<b>49.700.000</b>		<b>14.547.444</b>	<b>-</b>	<b>66.915.000</b>	

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2017 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 6. Stoklar (devam)

**Konut Projesi:** Şirket, gayrimenkul portföyünde bulunan Büyükçekmece Eskice Mevkii'nde kain 106 no.lu ada, 18 no.lu parseldeki 239.466 m<sup>2</sup> arsa üzerinde yapılmış 63 adet malikaneden 2017 yılına devreden 9 adet malikane 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla satılmıştır. (31 Aralık 2016: 54 adet) 28 Aralık 2016 tarihli değerlendirme raporuna göre ekspertiz değerinin belirlenmesinde emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmış olup, bu yöntemlerin ortalaması alınmıştır.

**Büyükçekmece Arsası:** Toplam 622.651 m<sup>2</sup> büyüklüğünde 3 adet parsel bulunmaktadır. 28 Aralık 2016 tarihli değerlendirme raporuna göre ekspertiz değerinin belirlenmesinde emsal karşılaştırma ve geliştirme yöntemleri kullanılmış olup, bu yöntemlerden emsal karşılaştırma dikkate alınmıştır.

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Konut Projesi için İnşaat All Risk ve İşveren Mali Sorumluluk Sigortaları tutarı sırasıyla 8.435.445 TL ve 39.499.444 TL'dir (Dipnot 18).

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

#### 7. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir (TL):

<b><u>Gerçeğe Uygun Değer</u></b>	<b><u>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</u></b>
1 Ocak 2016 tarihi itibarıyla	303.609.000
İlaveler	221.682
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış	57.215.318
Çıkış	-
<b>31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla</b>	<b>361.046.000</b>
İlaveler (*)	812.684
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış	-
Çıkış	-
<b>30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla</b>	<b><u>361.858.684</u></b>

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 100.382.712 TL ve 106.107.609 TL'dir (Dipnot 18).

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

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2017 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 7. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (devam)

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir (TL) :

<u>Gayrimenkul Adı</u>	30 Eylül 2017	
	<u>Ekspertiz Raporu Tarihi</u>	<u>Rayiç Değeri (TL)</u>
Hillside Beach Club Tatil Köyü	28.12.2016	202.495.000
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	28.12.2016	16.268.000
Büyükçekmece Alkent 2000 – Dükkanlar	28.12.2016	7.824.000
Eyüp Topçular – Fabrika	28.12.2016	43.391.000
Ankara Çankaya İş Merkezi	28.12.2016	5.140.000
İstanbul Karaköy İş Merkezi	28.12.2016	8.493.000
İstanbul Şişhane İş Merkezi	28.12.2016	7.435.000
Maslak Arsası (*)	28.12.2016	70.000.000
<b>Toplam</b>		<b>361.046.000</b>

<u>Gayrimenkul Adı</u>	31 Aralık 2016	
	<u>Ekspertiz Raporu Tarihi</u>	<u>Rayiç Değeri (TL)</u>
Hillside Beach Club Tatil Köyü	28.12.2016	202.495.000
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	28.12.2016	16.268.000
Büyükçekmece Alkent 2000 – Dükkanlar	28.12.2016	7.824.000
Eyüp Topçular – Fabrika	28.12.2016	43.391.000
Ankara Çankaya İş Merkezi	28.12.2016	5.140.000
İstanbul Karaköy İş Merkezi	28.12.2016	8.493.000
İstanbul Şişhane İş Merkezi	28.12.2016	7.435.000
Maslak Arsası (*)	28.12.2016	70.000.000
<b>Toplam</b>		<b>361.046.000</b>

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

(\*) 28 Mayıs 2013 tarih, 28660 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ’in 24. maddesinin (c) bendinde yer alan “Portföyde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik üzerinde herhangi bir 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 19).



## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2017 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 8. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

- a) Şirket'in 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıkların detayı aşağıdaki gibidir (TL);

	<u>30 Eylül 2017</u>	<u>31 Aralık 2016</u>
Kıdem Tazminatı Karşılığı	303.608	282.338
İzin Karşılığı	<u>56.210</u>	<u>61.809</u>
<b>Toplam</b>	<b><u>359.818</u></b>	<b><u>344.147</u></b>

- b) 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in Stoklar, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Sabit Kıymetler Hesapları'nda gösterilen;

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

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

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

	<u>30 Eylül 2017</u>	<u>31 Aralık 2016</u>
Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler		
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	1.867.265	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	-	-
<b>Toplam</b>	<b><u>1.867.265</u></b>	<b><u>1.953.633</u></b>

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

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2017 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>30 Eylül 2017</u>	<u>31 Aralık 2016</u>
Alınan teminat senetleri	1.142.621	1.136.841
Alınan teminat mektupları	<u>590.241</u>	<u>805.796</u>
<b>Toplam</b>	<b><u>1.732.862</u></b>	<b><u>1.942.637</u></b>

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

	<u>Tahsil Edilemeyen</u> <u>Alacaklar</u>	<u>Ayrılan Karşılıklar</u>
30 Eylül 2017 (Dipnot 5)	9.773	9.773
31 Aralık 2016 (Dipnot 5)	9.773	9.773

#### 9. Özkaynaklar

- a) Ödenmiş Sermaye

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermayesi 20.000.000 TL olup, çıkarılmış ve ödenmiş sermayesi 10.650.794 TL'dir. Şirket'in sermayesi ihraç edilmiş ve her biri 1 Kr nominal değerde 1.065.079.400 adet hisseden meydana gelmiştir. Şirket'in ortaklık yapısının detayı 1 no'lu dipnotta belirtilmiştir.

- b) Sermaye Düzeltmesi Farkları

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 54.712.578 TL tutarındadır.

- c) Finansal Varlık Değer Artış Fonu

Alarko Holding A.Ş.' deki iştirak tutarı, 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 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, 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmeden kaynaklanan, sırasıyla, 1.344.170 TL değer artışı ve 778.524 TL değer artışı "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" hesabına kaydedilmiştir (Dipnot 4).

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2017 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 30 Eylül 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.

##### e) Geçmiş yıllar kar / (zararları) :

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

	<u>30 Eylül 2017</u>	<u>31 Aralık 2016</u>
Olağanüstü yedekler	509.400.307	384.936.809
Geçmiş yıl karları	<u>121.544.620</u>	<u>124.463.498</u>
<b>Toplam</b>	<b><u>630.944.927</u></b>	<b><u>509.400.307</u></b>

Şirket'in 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 oybirliği ile 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.

#### 10. Hasılat ve Satışların Maliyeti

Hasılat aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>1 Ocak 2017</u> <u>30 Eylül 2017</u>	<u>1 Temmuz 2017</u> <u>30 Eylül 2017</u>	<u>1 Ocak 2016</u> <u>30 Eylül 2016</u>	<u>1 Temmuz 2016</u> <u>30 Eylül 2016</u>
Kira gelirleri	20.480.907	13.439.604	16.034.263	9.641.841
Konut satış gelirleri	<u>18.503.463</u>	<u>15.216.426</u>	<u>5.261.024</u>	<u>1.794.178</u>
<b>Toplam</b>	<b><u>38.984.370</u></b>	<b><u>28.656.030</u></b>	<b><u>21.295.287</u></b>	<b><u>11.436.019</u></b>

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2017 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**10. Hasılat ve Satışların Maliyeti (devam)**

Satışların maliyeti aşağıdaki gibidir (TL) :

	<b><u>1 Ocak 2017</u></b> <b><u>30 Eylül 2017</u></b>	<b><u>1 Temmuz 2017</u></b> <b><u>30 Eylül 2017</u></b>	<b><u>1 Ocak 2016</u></b> <b><u>30 Eylül 2016</u></b>	<b><u>1 Temmuz 2016</u></b> <b><u>30 Eylül 2016</u></b>
Satılan konut maliyeti	10.769.057	8.509.057	2.694.214	821.910
Satılan arsa maliyeti	<u>506.652</u>	<u>506.652</u>	<u>86.606</u>	<u>45.725</u>
<b>Toplam</b>	<b><u>11.275.709</u></b>	<b><u>9.015.709</u></b>	<b><u>2.780.820</u></b>	<b><u>867.635</u></b>

**11. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler**

Esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir (TL) :

	<b><u>1 Ocak 2017</u></b> <b><u>30 Eylül 2017</u></b>	<b><u>1 Temmuz 2017</u></b> <b><u>30 Eylül 2017</u></b>	<b><u>1 Ocak 2016</u></b> <b><u>30 Eylül 2016</u></b>	<b><u>1 Temmuz 2016</u></b> <b><u>30 Eylül 2016</u></b>
Kambiyo Karları	14.653.380	5.927.743	12.973.187	8.643.857
Faiz Gelirleri	5.463.277	2.124.022	5.115.569	2.599.202
Gayrimenkullerden Elde Edilen Kira Dışı Gelir	52.814	18.739	44.812	13.275
Diğer Menkul Kıymet Satış Karları	101.401	39.209	44.335	17.201
Konusu Kalmayan Karşılıklar (Dipnot 5)	-	-	20.000	-
Vade Farkı Gelirleri	75.592	52.388	60.520	25.280
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı-Ödenecek Kira Bedeli	1.626.422	1.626.422	1.344.202	1.344.202
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı-Arazi Tahsis Bedeli	311.957	9.690	300.449	9.331
Reeskont Faiz Gelirleri	5.262	-	2.760	-
Diğer Gelirler	<u>25.481</u>	<u>24.689</u>	<u>1.744</u>	<u>496</u>
<b>Toplam</b>	<b><u>22.315.586</u></b>	<b><u>9.822.902</u></b>	<b><u>19.907.578</u></b>	<b><u>12.652.844</u></b>

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2017 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**12. Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler**

Esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir (TL) :

	<b>1 Ocak 2017</b> <b>30 Eylül 2017</b>	<b>1 Temmuz 2017</b> <b>30 Eylül 2017</b>	<b>1 Ocak 2016</b> <b>30 Eylül 2016</b>	<b>1 Temmuz 2016</b> <b>30 Eylül 2016</b>
Kambiyo Zararları	8.567.671	750.177	5.967.815	528.677
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı - Kira Karşılığı	1.626.422	1.626.422	1.344.202	1.344.202
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı - Arazi Tahsis Bedeli	361.541	26.217	345.550	24.365
Reeskont Faiz Giderleri	27.097	(8.559)	14.755	(4.167)
Diğer Giderler	<u>57.809</u>	<u>27.109</u>	<u>40.898</u>	<u>13.505</u>
<b>Toplam</b>	<b><u>10.640.540</u></b>	<b><u>2.421.366</u></b>	<b><u>7.713.220</u></b>	<b><u>1.906.582</u></b>

**13. Hisse Başına Kazanç**

Hisse başına kazanç aşağıdaki gibi hesaplanmıştır :

	<b>1 Ocak 2017</b> <b>30 Eylül 2017</b>	<b>1 Temmuz 2017</b> <b>30 Eylül 2017</b>	<b>1 Ocak 2016</b> <b>30 Eylül 2016</b>	<b>1 Temmuz 2016</b> <b>30 Eylül 2016</b>
Dönem karı	35.366.024	25.527.297	26.755.942	19.725.840
Raporlama dönemi itibarıyla ağırlıklı ortalama adi hisse senedi (1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden)	10.650.794	10.650.794	10.650.794	10.650.794
Hisse başına kazanç (TL)	3,3205	2,3968	2,5121	1,8520

**14. İlişkili Taraf Açıklamaları**

a) İlişkili taraflardan alacaklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<b>30 Eylül 2017</b>		<b>31 Aralık 2016</b>	
	<b>Ticari</b>	<b>Ticari Olmayan</b>	<b>Ticari</b>	<b>Ticari Olmayan</b>
Ataş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	19.851.954	-	16.037.545	-
Eksi: Ertelenmiş Gelirler	<u>(27.097)</u>	<u>-</u>	<u>(5.262)</u>	<u>-</u>
<b>Toplam (Dipnot 5)</b>	<b><u>19.824.857</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>16.032.283</u></b>	<b><u>-</u></b>

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2017 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**14. İlişkili Taraf Açıklamaları (devam)**

b) İlişkili taraflara borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<b>30 Eylül 2017</b>		<b>31 Aralık 2016</b>	
	<b>Ticari</b>	<b>Ticari Olmayan</b>	<b>Ticari</b>	<b>Ticari Olmayan</b>
Alarko Holding A.Ş.	36.316	-	41.058	-
Alarko Carrier San. ve Tic A.Ş.	-	-	1.293	-
<b>Toplam (Dipnot 5)</b>	<b><u>36.316</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>42.351</u></b>	<b><u>-</u></b>

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

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

	<b>1 Ocak 2017 30 Eylül 2017</b>	<b>1 Ocak 2016 30 Eylül 2016</b>
<b><u>Giderler</u></b>		
Kur farkı gideri	-	221.682
Kira giderleri	336.465	291.786
Alınan hizmetler	322.886	573.487
Reeskont gideri	27.097	14.755
Diğer giderler	<u>19.760</u>	<u>24.048</u>
<b>Toplam</b>	<b><u>706.208</u></b>	<b><u>1.125.758</u></b>
	<b>1 Ocak 2017 30 Eylül 2017</b>	<b>1 Ocak 2016 30 Eylül 2016</b>
<b><u>Gelirler</u></b>		
Kira gelirleri	7.207.780	6.097.644
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Arazi Tahsis Bedeli	311.957	300.449
Kur farkı geliri	910.389	575.470
Faiz gelirleri	<u>100.951</u>	<u>50.847</u>
<b>Toplam</b>	<b><u>8.531.077</u></b>	<b><u>7.024.410</u></b>

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2017 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**14. İlişkili Taraf Açıklamaları (devam)**

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

<b><u>Alışlar</u></b>	<b>1 Ocak 2017 30 Eylül 2017</b>			<b>1 Ocak 2016 30 Eylül 2016</b>		
	<b>Mal</b>	<b>Hizmet</b>	<b>Diğer</b>	<b>Mal</b>	<b>Hizmet</b>	<b>Diğer</b>
Attaş Alarko Turistik Tes. A.Ş. (*)	812.684	165.177	27.097	-	-	651.864
Alarko Carrier San ve Tic A.Ş.	-	-	-	-	-	1.053
Alarko Holding A.Ş.	14.816	157.709	356.225	13.110	143.305	239.280
<b>Toplam</b>	<b>827.500</b>	<b>322.886</b>	<b>383.322</b>	<b>13.110</b>	<b>143.305</b>	<b>892.197</b>

(\*) Attaş Alarko Turistik Tes. A.Ş.'den yapılan mal alımları Hillside Beach Club Tatil Köyü için yapılan yatırımlardır.

<b><u>Satışlar</u></b>	<b>1 Ocak 2017 30 Eylül 2017</b>			<b>1 Ocak 2016 30 Eylül 2016</b>		
	<b>Mal</b>	<b>Hizmet</b>	<b>Diğer</b>	<b>Mal</b>	<b>Hizmet</b>	<b>Diğer</b>
Attaş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	-	-	8.021.441	-	-	6.614.034
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	-	-	509.636	-	-	410.376
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.531.077</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.024.410</b>

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

30 Eylül 2017 ve 30 Eylül 2016 tarihleri itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin brüt toplamı, sırasıyla 1.003.834 TL ve 865.860 TL'dir.

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2017 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 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla net döviz pozisyonu 361.524.657 TL'dir (31 Aralık 2016 – 336.506.624 TL). Kurlarda yaşanacak %10'luk bir artış Şirket'in karını 36.152.466 TL artırırken, %10'luk bir azalış ise 36.152.466 TL azaltacaktır.

##### Yabancı para pozisyonu

Toplam bazda;

	<b><u>30 Eylül 2017</u></b>	<b><u>31 Aralık 2016</u></b>
A. Döviz cinsinden varlıklar	362.251.450	337.092.902
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	<u>726.793</u>	<u>586.278</u>
<b>Net döviz pozisyonu (A-B)</b>	<b><u>361.524.657</u></b>	<b><u>336.506.624</u></b>



**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2017 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;

	30 Eylül 2017		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	8.368.538	2.355.941	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları Dahil)	353.882.912	91.307.695	7.048.194
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
<b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>	<b>362.251.450</b>	<b>93.663.636</b>	<b>7.048.194</b>
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
<b>8. Duran Varlıklar (5+6+7)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>	<b>362.251.450</b>	<b>93.663.636</b>	<b>7.048.194</b>
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12.a Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12.b Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
<b>13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16.a Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	726.793	204.609	-
16.b Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
<b>17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>726.793</b>	<b>204.609</b>	<b>-</b>
<b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>	<b>726.793</b>	<b>204.609</b>	<b>-</b>
<b>19. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18)</b>	<b>361.524.657</b>	<b>93.459.027</b>	<b>7.048.194</b>
<b>20. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>361.524.657</b>	<b>93.459.027</b>	<b>7.048.194</b>

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2017 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 2016		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	14.558.131	4.136.773	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları Dahil)	322.534.771	84.459.598	6.820.819
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
<b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>	<b>337.092.902</b>	<b>88.596.371</b>	<b>6.820.819</b>
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
<b>8. Duran Varlıklar (5+6+7)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>	<b>337.092.902</b>	<b>88.596.371</b>	<b>6.820.819</b>
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12.a Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12.b Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
<b>13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16.a Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	586.278	166.594	-
16.b Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
<b>17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>586.278</b>	<b>166.594</b>	<b>-</b>
<b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>	<b>586.278</b>	<b>166.594</b>	<b>-</b>
<b>19. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18)</b>	<b>336.506.624</b>	<b>88.429.777</b>	<b>6.820.819</b>
<b>20. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>336.506.624</b>	<b>88.429.777</b>	<b>6.820.819</b>

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2017 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)**

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla döviz pozisyonu duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir (TL):

Döviz Pozisyonu Duyarlılık Analizi Tablosu				
30 Eylül 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	33.197.581	(33.197.581)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısmı (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	33.197.581	(33.197.581)	-	-
	Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde		Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	2.954.885	(2.954.885)	-	-
5- Avro riskinden korunan kısmı (-)	-	-	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	2.954.885	(2.954.885)	-	-
<b>Toplam (3+6)</b>	<b>36.152.466</b>	<b>(36.152.466)</b>	-	-

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2017 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 2016 tarihi itibarıyla döviz pozisyonu duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir (TL):

Döviz Pozisyonu Duyarlılık Analizi Tablosu				
31 Aralık 2016				
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değişmesi Halinde		ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	31.120.207	(31.120.207)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısmı (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	31.120.207	(31.120.207)	-	-
	Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde		Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	2.530.455	(2.530.455)	-	-
5- Avro riskinden korunan kısmı (-)	-	-	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	2.530.455	(2.530.455)	-	-
<b>Toplam (3+6)</b>	<b>33.650.662</b>	<b>(33.650.662)</b>	-	-

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2017 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. Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

Bulunmamaktadır.

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2017 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**18. 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);

	<b>30 Eylül 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
Stoklar (Dipnot 6)	8.435.445	39.499.444
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Dipnot 7)	100.382.712	106.107.609
Diğer	<u>100.347</u>	<u>99.417</u>
<b>Toplam</b>	<b><u>108.918.504</u></b>	<b><u>145.706.470</u></b>

**19. Ek Dipnotlar: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü**

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

	<b>Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL) 30 Eylül 2017</b>	<b>Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2016</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(b)	361.025.462	326.040.276
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	365.130.419	375.593.444
<b>C</b>	İştirakler	Md. 24/(b)	1.339	1.339
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>		20.686.514	16.575.500
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Md. 3/(p)	<b>746.843.734</b>	<b>718.210.559</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	Md. 31	-	-
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-	-
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	Md. 31	-	-
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
<b>İ</b>	Özkaynaklar	Md. 31	739.578.367	713.528.051
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		7.265.367	4.682.508
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)</b>	Md. 3/(p)	<b>746.843.734</b>	<b>718.210.559</b>
	<b>Konsolide Olmayan / Bireysel Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL) 30 Eylül 2017</b>	<b>Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2016</b>
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md. 24/(b)	-	-
<b>A2</b>	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	73.601.425	67.864.943
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(d)	-	-
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	73.271.735	73.271.735
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	Md. 24/(d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	1.339	1.339
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	1.867.265	1.953.633
<b>K</b>	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md. 22/(e)	-	-
<b>L</b>	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	3.977.770	2.633.600

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2017 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 30 Eylül 2017	Önceki Dönem 31 Aralık 2016	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)	% 48,89	% 52,30	≥ % 51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler	Md. 24/(b)	% 48,34	% 45,40	≤ % 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)	% 9,81	% 10,20	≤ % 20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1 (a)	% 0,00	% 0,00	≤ % 10
7	Borçlanma Sınırı	Md. 31	% 0,25	% 0,27	≤ % 500
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Md. 24/(b)	% 9,85	% 9,45	≤ % 10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	% 0,53	% 0,37	≤ % 10

28.05.2013 tarihli Resmi Gazete’ de yayımlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: III, No: 48.1 sayılı Tebliğ ile, “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin 24 üncü maddesinin (c) bendi “Portföyde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20’sini aşamaz” şeklinde yer almaktadır. 30 Eylül 2017 tarihli Finansal Tablolarına göre, söz konusu arsaların aktif toplamına oranı % 9,81 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Aynı Tebliğle, Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin 24 üncü maddesinin (a) bendi “Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı haklara ve gayrimenkule dayalı projelere aktif toplamının en az %51’i oranında yatırım yapmak zorundadırlar.” şeklinde yer almaktadır. 30 Eylül 2017 tarihli Finansal Tablolarına göre % 48,89 dur. Bu durum Göl Malikaneleri konut projesinin satışının eylül ayında tamamlanması ve döviz kurlarındaki artıştan kaynaklanmaktadır.

Ayrıca bu Tebliğle, Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin 24 üncü maddesinin (b) bendi “Bu Tebliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (k) bendinde yazılı varlıklar ile 28. maddesinde belirtilen iştiraklerin tamamına en fazla aktif toplamının %49’u oranında yatırım yapabilirler.” şeklinde yer almaktadır. 30 Eylül 2017 tarihli Finansal Tablolarına göre % 48,34 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Tebliğin 24 üncü maddesinin (b) bendinde, “...Türk Lirası veya yabancı para cinsinden vadesiz ve vadeli mevduata ise en fazla aktif toplamının %10’ u oranında yatırım yapabilirler.” hükmü yer almaktadır. 30 Eylül 2017 tarihli Finansal Tablolara göre, bu oran % 9,85 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.