

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI  
ANONİM ŞİRKETİ**

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren  
yıla ait Finansal Tablolar ve  
Bağımsız Denetçi Raporu**

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait  
Finansal Tablolar

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
Bağımsız Denetçi Raporu	-
31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerindeki Finansal Durum Tabloları	1 - 2
31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerinde sona eren yıllara ait Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları	3
31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerinde sona eren yıllara ait Özkaynak Değişim Tabloları	4
31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerinde sona eren yıllara ait Nakit Akış Tabloları	5
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar	6 - 55

## FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

### Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan finansal durum tablosu, aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu, nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

#### *Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu*

Şirket yönetimi, finansal tabloların Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

#### *Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu*

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartlarına ve KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik ilkelere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık risklerinin değerlendirilmesi de dahil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla, işletmenin finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, işletme yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

#### *Görüş*

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, TMS'ye uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

*Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yüklümlükler*

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398 inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 27 Şubat 2017 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402 nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2016 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402 nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

İstanbul,  
27 Şubat 2017

**BDO Denet Bağımsız Denetim  
ve Danışmanlık A.Ş.**  
Member, BDO International Network

**Erdal Aslan, YMM**  
Sorumlu Denetçi

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerindeki  
Finansal Durum Tabloları  
(TL)

	Dipnot	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>354.401.310</b>	<b>284.873.223</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	68.682.082	48.761.157
Finansal Yatırımlar	4	254.724.594	202.452.849
Ticari Alacaklar		16.181.512	14.574.365
- <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5,22	16.032.283	14.484.726
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5	149.229	89.639
Stoklar	7	14.547.444	17.328.264
Peşin Ödenmiş Giderler		32.659	110.579
Diğer Dönen Varlıklar	13	233.019	1.646.009
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>363.809.249</b>	<b>305.556.084</b>
Finansal Yatırımlar	4	2.634.939	1.856.415
Diğer Alacaklar	6	15.788	15.165
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		15.788	15.165
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	361.046.000	303.609.000
Maddi Duran Varlıklar	9	53.690	60.582
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		58.832	14.689
- <i>Şerefiye</i>		-	-
- <i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	10	58.832	14.689
Peşin Ödenmiş Giderler		-	233
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>718.210.559</b>	<b>590.429.307</b>

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerindeki  
Finansal Durum Tabloları  
(TL)

	Dipnot	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>3.732.052</b>	<b>3.416.499</b>
Ticari Borçlar		1.767.351	1.759.505
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5,22	42.351	14.826
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	1.725.000	1.744.679
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12	77.415	66.380
Diğer Borçlar	6	5.560	30.096
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		5.560	30.096
Ertelenmiş Gelirler		29.296	25.878
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13	1.852.430	1.534.640
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>950.456</b>	<b>752.384</b>
Diğer Borçlar	6	606.309	467.455
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		606.309	467.455
Uzun Vadeli Karşılıklar		344.147	284.929
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	12	344.147	284.929
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>713.528.051</b>	<b>586.260.424</b>
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	14	10.650.794	10.650.794
Sermaye Düzeltme Farkları	14	54.712.578	54.712.578
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(17.903)	(9.767)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		(17.903)	(9.767)
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		1.372.145	593.621
- Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları/Kayıpları	4	1.372.145	593.621
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14	4.202.891	3.585.146
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	14	509.400.307	384.936.809
Net Dönem Karı/Zararı	21	133.207.239	131.791.243
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>718.210.559</b>	<b>590.429.307</b>

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerinde  
sona eren yıllara ait  
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları  
(TL)

	Dipnot	1 Ocak 2016 31 Aralık 2016	1 Ocak 2015 31 Aralık 2015
<b><u>KAR VEYA ZARAR KISMI</u></b>			
Hasılat	15	23.791.105	21.002.300
Satışların Maliyeti (-)	15	(2.780.820)	(2.470.000)
<b>BRÜT KAR / (ZARAR)</b>		<b>21.010.285</b>	<b>18.532.300</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	16,17	(5.338.706)	(4.959.464)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	125.577.714	126.010.962
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	18	(8.200.217)	(7.830.122)
<b>ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>		<b>133.049.076</b>	<b>131.753.676</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	19	158.163	37.567
<b>FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KAR/(ZARARI)</b>		<b>133.207.239</b>	<b>131.791.243</b>
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>			
<b>VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)</b>	20	<b>133.207.239</b>	<b>131.791.243</b>
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri		-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri		-	-
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>			
<b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>133.207.239</b>	<b>131.791.243</b>
<b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>	21	<b>133.207.239</b>	<b>131.791.243</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>			
Kar / Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	12	(8.136)	645
Kar / Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar			
- Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları/Kayıpları	14	778.524	(851.511)
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)</b>		<b>770.388</b>	<b>(850.866)</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)</b>		<b>133.977.627</b>	<b>130.940.377</b>
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
- Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç/(Zarar)	21	12,5068	12,3738

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.





ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerinde  
sona eren yıllara ait  
Özkaynak Değişim Tabloları  
(TL)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	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	Birikmiş Karlar/(Zararlar)		Özkaynaklar
				Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)	Net Dönem Karı/(Zararı)	
1 Ocak 2015 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Başı)	10.650.794	54.712.578	(10.412)	1.445.132	3.137.812	312.238.288	78.151.728	460.325.920
Transferler	-	-	-	-	447.334	72.698.521	(73.145.855)	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	645	(851.511)	-	-	131.791.243	130.940.377
Kar Payları	-	-	-	-	-	-	(5.005.873)	(5.005.873)
31 Aralık 2015 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Sonu)	10.650.794	54.712.578	(9.767)	593.621	3.585.146	384.936.809	131.791.243	586.260.424
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)	-	-	(8.136)	778.524	-	-	133.207.239	133.977.627
Kar Payları	-	-	-	-	-	-	(6.710.000)	(6.710.000)
31 Aralık 2016 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Sonu)	10.650.794	54.712.578	(17.903)	1.372.145	4.202.891	509.400.307	133.207.239	713.528.051

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerinde  
sona eren yıllara ait  
Nakit Akış Tabloları  
(TL)

	<u>Dipnot</u>	<u>31 Aralık 2016</u>	<u>31 Aralık 2015</u>
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>26.910.528</b>	<b>18.721.704</b>
Dönem Karı / (Zararı)		133.207.239	131.791.243
<b>Dönem Net Karı / (Zararı) Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler</b>		<b>(109.415.289)</b>	<b>(114.155.047)</b>
- Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	9,10	20.670	17.389
- Değer Düşüklüğü/İptali İle İlgili Düzeltmeler	8	(57.215.318)	(65.769.614)
- Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		51.082	46.137
- Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler	4	(52.271.745)	(48.453.102)
- Kar/Zarar Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler	5	22	4.143
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>3.118.578</b>	<b>1.085.508</b>
- Ticari Alacaklardaki Azalış/Artış ile İlgili Düzeltmeler	5,22	(1.607.169)	(1.672.982)
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış/Artış ile İlgili Düzeltmeler	6	(623)	498
- Stoklardaki Azalışlar/Artışlar ile İlgili Düzeltmeler	7	2.780.820	2.470.000
- Ticari Borçlardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler	5,22	7.846	245.966
- Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler	6	114.318	59.188
- İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler		1.823.386	(17.162)
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>26.910.528</b>	<b>18.721.704</b>
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(279.603)</b>	<b>(1.261.716)</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9,10	(57.921)	(1.830)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8	(221.682)	(1.259.886)
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(6.710.000)</b>	<b>(5.005.873)</b>
Ödenen Temettüleri	14	(6.710.000)	(5.005.873)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		19.920.925	12.454.115
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	48.761.157	36.307.042
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>3</b>	<b>68.682.082</b>	<b>48.761.157</b>

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

1. Organizasyon ve Faaliyet Konusu

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	31 Aralık 2016		31 Aralık 2015	
	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 tutarı toplamını göstermektedir.

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 54.712.578 TL tutarındadır (Dipnot 14 (b)).

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

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

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'in yıl içinde çalışan personelinin ortalama sayısı sırasıyla 7 ve 7'dir.

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

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

i. Sunuma İlişkin Temel Esaslar:

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

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

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihli finansal tabloları 27 Şubat 2017 tarihinde Şirket Yönetimi tarafından Yönetim Kurulu'na sunulmak üzere onaylanmıştır.

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

ii. Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi :

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

iii. Düzeltmeler :

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

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

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

iv. Netleştirme:

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

v. Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar:

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

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

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerindeki finansal durum tabloları ve finansal durum tablolarına ilişkin dipnotlar ile 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerinde sona eren yıllara ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir, nakit akış ve özkaynak değişim tabloları ve ilgili dipnotlar karşılaştırmalı olarak sunulmuştur. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılmıştır.

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

Şirket, ilgili dönem itibarıyla geçerli ve uygulanması zorunlu olan KGK tarafından yayımlanan tüm TMS/TFRS ile bunlara ilişkin ek ve yorumları uygulamıştır.

1 Ocak 2016 tarihinden sonra geçerli olan standartların, standartlardaki değişiklikler ve yorumların 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolar üzerinde bir etkisi bulunmamaktadır.

Bazı yeni standartlar, standartlardaki değişiklikler ve yorumlar 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla henüz geçerli olmayıp bu finansal tabloların hazırlanmasında uygulanmamıştır. Yeni standart ve yorumların, Şirket'in finansal tablolarına önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

1 Ocak 2016 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar aşağıdaki gibidir:

**TFRS 11 - "Müşterek Faaliyetlerde Hisse Edinimi" (Değişiklikler)**

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

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

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

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

**TMS 16 "Maddi duran varlıklar" ve TMS 41 "Tarımsal faaliyetler"**

1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir. Bu değişiklik üzüm asmaları, kauçuk ağacı, palmye ağacı gibi bitkilerin finansal raporlamasını değiştirmektedir. Taşıyıcı bitkilerin, maddi duran varlıkların üretim sürecinde kullanılmasına benzemesi sebebiyle, maddi duran varlıklarla aynı şekilde muhasebeleştirilmesine karar verilmiştir. Buna bağlı olarak değişiklik bu bitkileri TMS 41'in kapsamından çıkararak TMS 16'nın kapsamına alınmıştır. Taşıyıcı bitkiler üzerinde büyüyen ürünler ise TMS 41 kapsamındadır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde herhangi bir etkisi yoktur.

**TFRS 14, "Düzenleyici erteleme hesapları"**

1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, ilk defa TFRS uygulayacak şirketlerin, düzenleyici erteleme hesap bakiyelerini önceki genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine göre finansal tablolarına yansıtmaya devam etmesine izin vermektedir. Ancak daha önce TFRS uygulamış ve ilgili tutarı muhasebeleştirmeyecek diğer şirketlerle karşılaştırılabilirliği sağlamak adına, tarife düzenlemesinin etkisinin diğer kalemlerden ayrı olarak sunulması istenmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde herhangi bir etkisi yoktur.

**TMS 27 "Bireysel finansal tablolar"**

1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, işletmelere, bağlı ortaklık, iştirakler ve iş ortaklıklarındaki yatırımlarını muhasebeleştirirken özkaynak yönteminin kullanılmasına izin vermektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde herhangi bir etkisi yoktur.

**TFRS 10 "Konsolide finansal tablolar" ve TMS 28 "İştiraklerdeki ve iş ortaklarındaki yatırımlar"**

1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik TFRS 10'un gereklilikleri ve TMS 28 arasındaki, yatırımcı ve iştiraki ya da iş ortaklığı arasında bir varlığın satışı ya da iştiraki konusundaki uyumsuzluğa değinmektedir. Bu değişikliğin nihai sonucunda, işletme tanımına giren bir işlem gerçekleştiğinde (bağlı ortaklığa ilişkin ya da değil) işlem sonucu oluşan kayıp veya kazancın tamamı muhasebeleştirilirken; bu işlem eğer bir varlık alış veya satışı ise söz konusu işlemde doğan kayıp veya kazancın bir bağlı ortaklığa ilişkin olmasa bile bir kısmı muhasebeleştirilir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde herhangi bir etkisi yoktur.

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

**TMS 1 "Finansal Tabloların Sunuluşu"**

1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler ile finansal raporların sunum ve açıklamalarını iyileştirmek amaçlanmıştır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde herhangi bir etkisi yoktur.

**TFRS 10 "Konsolide finansal tablolar" ve TMS 28 "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar"**

1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler yatırım işletmeleri ve onların bağlı ortaklıkları için konsolidasyon muafiyeti uygulamasına açıklık getirir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde herhangi bir etkisi yoktur.

**Yıllık İyileştirmeler, 2012-2014 Dönemi**

KGK, Şubat 2015'te TFRS'lerdeki yıllık iyileştirmelerini, "TFRS Yıllık İyileştirmeler, 2012-2014 Dönemi'ni" yayınlamıştır. Döküman, değişikliklerin sonucu olarak değişikliğe uğrayan standartlar ve ilgili gerekçeler hariç, dört standarda beş değişiklik getirmektedir. Etkilenen standartlar ve değişikliklerin konuları aşağıdaki gibidir:

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

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

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

**TFRS 15 - "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat"**

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

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

**TFRS 9 "Finansal Araçlar" - Nihai Standart (2014)**

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 zamanında muhasebeleştirilebilmesini sağlayacak ileriye yönelik bir beklene 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 sorunu 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; ancak, erken uygulamaya izin verilmektedir. Ayrıca, finansal araçların muhasebesi değiştirilmeden kendi kredi riski ile ilgili değişikliklerinin tek başına erken uygulanmasına izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

**TMS 7 "Nakit akış tabloları"**

1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirmeler 'açıklama inisiyatifi' projesinin bir parçasıdır. Değişiklikler yatırımcı talepleri doğrultusunda şirketlerin finansal yükümlülüklerindeki değişiklikler hakkında bilgi sağlamak ve şirketlerin borçlarındaki değişikliklerin daha iyi anlaşılmasına yardımcı olmak amacıyla çıkarılmıştır. Değişiklik, yükümlülüklerdeki değişimin finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına, nakit ve (kur farkı gelir ve gideri gibi) nakit olmayan değişimlerin etkisinin daha iyi analiz edilebilmesini sağlamaktadır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

**TMS 12 "Gelir vergileri"**

1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik bir varlığın gerçeğe uygun değerinden ölçülmesi durumunda ve gerçeğe uygun değerinin vergi matrahından altında kalması durumunda ertelenmiş verginin muhasebeleştirilmesi ile ilgili netleştirme yapmaktadır. Ayrıca ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesi ile ilgili diğer bazı yönleri de açıklığa kavuşturmuştur. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde herhangi bir etkisi olmayacaktır.

**UFRS 16 "Kiralama işlemleri"**

1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir, TFRS 15 'Müşteri sözleşmelerinden hasılat' standardının uygulanması durumunda erken uygulamaya izin verilmektedir. Yeni standart kiralayanların gelecekteki kira ödemelerini yansıtan bir kiralama yükümlülüğü ve karşılığında da bir 'varlık kullanım hakkı' muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir. UMSK bu gerekliliğe ek olarak seçimsel bir istisna hakkı da getirmiştir, bu istisna sadece kiralayan taraflar için kısa vadeli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlık kiralamaları için geçerlidir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde herhangi bir etkisi olmayacaktır.



2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

**TFRS 2 "Hisse Bazlı Ödemeler" standardında değişiklikler**

UMSK tarafından hisse bazlı ödemelere ilişkin muhasebe uygulamalarındaki tutarlılığın artırılması ve bazı belirsizlikleri gidermek üzere TFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler yapılmıştır. Bu değişikliklerle; ödemesi nakit olarak yapılan hisse bazlı ödemelerin ölçümü, stopaj netleştirilerek gerçekleştirilen hisse bazlı ödemelerin sınıflandırılması ve nakit olarak ödenenden özkaynağa dayalı araçla ödenen şekline dönüşen hisse bazlı ödemelerdeki değişikliğin muhasebeleştirilmesi konularına açıklık getirilmektedir. Böylelikle, nakit olarak yapılan hisse bazlı ödemelerin ölçümünde özkaynağa dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçümünde kullanılan aynı yaklaşım benimsenmiştir. Stopaj netleştirilerek gerçekleştirilen hisse bazlı ödemeler, belirli koşulların karşılanması durumunda, özkaynağa dayalı finansal araçlar verilmek suretiyle yapılan ödemeler olarak muhasebeleştirilecektir. Bu değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

**TMS 40 "Yatırım amaçlı gayrimenkuller" standardındaki değişiklikler**

1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflandırılmasına ilişkin yapılan bu değişiklikler, kullanım amacıyla değişiklik olması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkullere ya da gayrimenkullerden yapılan sınıflandırmalarla ilgili netleştirme yapmaktadır. Bir gayrimenkulün kullanımının değişmesi durumunda bu gayrimenkulün 'yatırım amaçlı gayrimenkul' tanımlarına uyup uymadığının değerlendirilmesinin yapılması gerekmektedir. Bu değişim kanıtlarla desteklenmelidir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

**2014-2016 dönemi yıllık iyileştirmeler**

1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler 3 standardı etkilemektedir:

TFRS 1 "Türkiye finansal raporlama standartlarının ilk uygulaması", TFRS 7, TMS 19, ve TFRS 10 standartlarının ilk kez uygulama aşamasında kısa dönemli istisnalarının 1 Ocak 2018'den itibaren geçerli olarak kaldırılmıştır.

TFRS 12 "Diğer işletmelerdeki paylara ilişkin açıklamalar", standardın kapsamına ilişkin bir netleştirme yapılmıştır. 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulanacaktır.

TMS 28 "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar", 1 Ocak 2018'den itibaren geçerli olarak bir iştirak ya da iş ortaklığının gerçeğe uygun değerden ölçülmesine ilişkin değişiklik.

Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

**UFRS Yorum 22 "Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar"**

1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum yabancı para cinsinden yapılan işlemler ya da bu tür işlemlerin bir parçası olarak yapılan ödemelerin yabancı bir para cinsinden yapılması ya da fiyatlanması konusunu ele almaktadır. Bu yorum tek bir ödemenin yapılması/alınması durumunda ve birden fazla ödemenin yapıldığı/alındığı durumlara rehberlik etmektedir. Bu rehberliğin amacı uygulamadaki çeşitliliği azaltmaktadır. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

viii. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti ve Değerlendirme Yöntemleri

(a) Finansal Araçlar :

Finansal araçlar aşağıdaki finansal varlık ve yükümlülüklerden oluşmaktadır :

i. Nakit ve Nakit Benzerleri

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

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

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

Gerçeğe Uygun Değer

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

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

ii. Vadesine Kadar Elde Tutulan Finansal Varlıklar

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

iii. Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar

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

Satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kâr ve zararlar, gelir tablosunda muhasebeleştirilen değer düşüklüğü ve kur farklarına ilişkin olanlar hariç, dönem sonuçları ile ilişkilendirilmeden söz konusu finansal varlık bilanço dışına çıkıncaya kadar, doğrudan özsermaye içinde muhasebeleştirilir.

Finansal varlığın bilanço dışına çıkarılması sırasında, özkaynaklar altında önceden muhasebeleştirilmiş olan kazanç ve kayıplar gelir tablosuna aktarılır.

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

(a) Finansal Araçlar (devam) :

iv. Ticari Alacaklar

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

Gerçeğe Uygun Değer

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

v. Ticari Borçlar

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

Gerçeğe Uygun Değer

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

vi. Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

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

(b) İlişkili Taraflar:

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

Söz konusu kişinin,

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

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

(b) İlişkili Taraflar (devam):

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

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

İlişkili taraf işlemleri, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın, kaynakların, hizmetlerin ve yükümlülüklerin ilişkili taraflar arasında transfer edildiği işlemlerdir. Finansal tablolarda, Şirket'in hissedarları, onların sahibi olduğu şirketler, bunların yöneticileri ve ilişkili oldukları bilinen diğer gruplar, ilişkili taraflar olarak tanımlanmışlardır.

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

(c) Stoklar :

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir. Ancak satış gerçekleşmemiş stokların gerçeğe uygun değerine esas teşkil eden ekspertiz değerleri ile cari dönemde satış sözleşmesi imzalanan stokların sözleşme bedelleri düzeltilmiş elde etme maliyetleri ile karşılaştırılmakta ve ekspertiz değerinin ve sözleşme bedelinin düzeltilmiş elde etme maliyetine göre düşük olması durumunda "Varlıklarda Değer Düşüklüğü" bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde değer düşüklüğü kaybı ayrılmaktadır. Bu değer düşüklükleri tüm stoklar için ayrı ayrı belirlenir ve uygulanır.

(d) Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller :

Yatırım amaçlı gayrimenkuller kira ve/veya sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup, gerçeğe uygun değerlerine göre finansal tablolara yansıtılır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki değişimden kaynaklanan kazanç veya kayıp, olduğu dönemde kar veya zarara dahil edilir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

(e) Maddi Duran Varlıklar :

Maddi duran varlıklar, maliyet bedellerinden birikmiş amortismanların ve eğer varsa, değer düşüklüğünün indirilmesi suretiyle gösterilmiştir. Maddi duran varlıkların 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla endeksenerek raporlama tarihindeki Türk Lirası'nın alım gücüne getirilmesinde aktife ilk giriş tarihleri dikkate alınmıştır. 1 Ocak 2005 tarihinden sonra yapılan girişler nominal değerleri ile gösterilmiştir. Maddi duran varlıklar için amortisman, enflasyon muhasebesine göre düzeltilmiş tutarları ve 1 Ocak 2005 tarihinden sonraki girişlerin nominal değerleri üzerinden varlıkların tahmini faydalı ömürleri esas alınmak suretiyle normal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmıştır. Varlıkların amortisman oranlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Binalar	%2 - %2,5
Yerüstü düzenleri	%10
Makine, tesis ve cihazlar	%20 - %25
Döşeme ve demirbaşlar	%6 - %25
Diğer maddi duran varlıklar	%20

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

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

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

(f) Maddi Olmayan Duran Varlıklar :

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

Özel maliyetler	%3 - %50
Haklar	%3,125 - %33,33

(g) Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Yükümlülükler :

Finansal durum tablosunda yer alan yabancı paraya bağlı varlıklar ve yükümlülükler raporlama tarihindeki T.C. Merkez Bankası döviz kurları kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmektedir. Dönem içinde gerçekleşen yabancı paraya bağlı işlemler, işlem tarihindeki fiili kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmektedir. Bu işlemlerden doğan kur farkı gelir ve giderleri kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablolarına dahil edilmektedir.

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

(h) Varlıklarda Değer Düşüklüğü :

Bir varlığın defter değeri geri kazanılabilir tutarından fazla olduğunda, değer düşüklüğü karşılığı ayırmak suretiyle, varlığın kayıtlı değeri geri kazanılabilir tutarına indirilir ve karşılık kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna gider olarak yansıtılır.

Diğer taraftan; nakit üreten varlıkların geri kazanılabilir tutarı, varlığın gerçeğe uygun değerinden satış gideri çıkarılarak bulunan değeri ile kullanım değerinden büyük olanıdır. Bahse konu varlıkların kullanım değeri, varlıktan elde edilmesi beklenen gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeridir. Kullanım değeri hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akışları, paranın zaman değerini ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilir.

(i) Ertelenmiş Vergiler :

Ertelenmiş vergiler, yükümlülük metodu kullanılarak, varlıkların ve yükümlülüklerin indirilebilir vergi matrahı ile bunların finansal tablolardaki kayıtlı tutarları arasında oluşan geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır. Başlıca geçici farklar, gelir ve giderlerin TMS/TFRS ile vergi kanunlarına göre değişik finansal tablo dönemlerinde muhasebeleşmesinden kaynaklanmaktadır. Ertelenmiş vergi yükümlülüğü vergiye tabi tüm geçici farklar için hesaplanırken, indirilecek geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, Şirket'in, gelecek dönemlerde vergiye tabi kazançlarının olacağı varsayımıyla hesaplanmaktadır.

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenmiş vergi varlıkları ve ertelenmiş vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

(j) Vergiler:

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

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

(j) Vergiler (devam):

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

Vergi Usul Kanunu'nun 5024 sayılı Kanunla değiştirilen mükerrer 298 inci maddesi uyarınca, bilanço esasına göre defter tutan mükellefler, ÜFE 'deki artışın, Mart 2005 tarihi itibarıyla son 36 ayda %100 den ve son 12 ayda %10 dan düşük olması nedeniyle 2004'te başlayan enflasyon düzeltme uygulaması sona ermiştir. 2016 ve 2015 hesap dönemlerinde ÜFE 'de %100 ve %10 şartları birlikte gerçekleşmediği için enflasyon düzeltmesi uygulaması yapılmamıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) statüsünü kazanmış olan şirketlerin kazançları 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin 1'inci fıkrasının d/4 numaralı bendine göre Kurumlar Vergisi'nden ve kurum geçici vergisinden müstesnadır. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15. maddesinin 3'üncü fıkrasına göre ise bu ortaklıkların istisna uygulanan kazançları üzerinden yapılması gereken Kurumlar Vergisi stopajının oranı halihazırda 2009/14594 (2008 yılı için 2003 / 6577) sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince sıfırdır. Bu nedenle Şirket'te 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 hesap dönemlerine ilişkin vergi hesaplaması yapılmamıştır (Dipnot 20).

(k) Kıdem Tazminatı Karşılığı:

İş Kanunu'na göre, Şirket bir senesini doldurmuş olup, Kanun'un 25/II. maddesinde belirtilen haklı nedenler olmaksızın şirketle ilişkisi kesilen, askere çağrılan, evlenip bir yıl içinde işten ayrılan (kadınlar için), emekli olan veya vefat eden personeli için kıdem tazminatı ödemekle mükelleftir. Ödenecek tazminat, çalışılan her sene için bir aylık maaş tutarı olup, bu tutar 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla her hizmet yılı için 4.297,21 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2015 -3.828,37 TL).

Şirket, ilişikteki finansal tablolarda kıdem tazminatı yükümlülüğünü TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar"da belirtilen finansal tablolara alma ve değerlendirme esaslarına göre hesaplamıştır. Kıdem tazminatı yükümlülüklerinin, özellikleri açısından, bu kısımda tanımlanan "Çalışma Dönemi Sonrasına İlişkin Belirli Fayda Planları" ile özdeş olması nedeniyle, bahse konu yükümlülükler, aşağıda açıklanan "Öngörülen Birim Kredi Yöntemi" ve bazı varsayımlar kullanılarak hesaplanmış ve finansal tablolara alınmıştır.

- Çalışanların geçmiş yıllardaki personel hizmet süreleri dikkate alınarak, mevcut sosyal güvenlik yasalarına göre emeklilik haklarını kazanacakları tarihler belirlenir.

- Çalışanların emekli olmaları veya işten çıkarılmaları durumunda gelecekte ödenecek yükümlülüğün bugünkü değeri hesaplanırken, çalışanların mevcut maaşları veya devlet tarafından saptanan kıdem tazminatı tavanından büyük ise, kıdem tazminatı tavanı esas alınarak 31 Aralık 2016 değerinin, enflasyon etkisinden arındırılması amacıyla sabit kalacağı varsayılmış ve daha sonra bu değer Devlet İç Borçlanma Senetlerinin ortalama faiz oranı olarak öngörülen % 10,80 (31 Aralık 2015 - % 11,00), öngörülen enflasyon oranı % 7,00 (31 Aralık 2015 - % 7,00) esas alınmak suretiyle hesaplanan yıllık % 3,55 (31 Aralık 2015 - % 3,74) reel iskonto oranı ile indirgenerek kıdem tazminatı yükümlülüğünün raporlama tarihindeki net bugünkü değeri hesaplanmıştır.

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

(I) Gelir ve Giderler :

Gelir ve gider kalemlerinin belirlenmesinde tahakkuk esası uygulanmaktadır. Buna göre, hasılat, gelir ve karlar aynı döneme ait maliyet, gider ve zararlarla karşılaştırılacak şekilde muhasebeleştirilmektedir.

Hasılat

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

*Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri*

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

*Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler*

Satış geliri, gayrimenkullerin sahipliğiyle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakdedilmiş olması, işletmenin satılan gayrimenkullerin yönetimiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve söz konusu gayrimenkuller üzerinde etkin bir kontrolün bulunmaması, satış gelirinin miktarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi, işlemle ilgili ekonomik faydanın işletme tarafından elde edilebileceğinin muhtemel olması ve işlemle ilgili olarak yüklenilen ve yüklenilecek olan maliyetlerin güvenli bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında (şartıyla) kayıtlara alınmaktadır. Şirket'in satışını gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda satış geliri ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır.

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

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



2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

(m) Hisse Başına Kazanç / (Zarar) :

Hisse başına kazanç / (zarar), dönem net karı veya zararının cari dönemde adi hisse senedi sahiplerine ait adi hisse senetleri adedinin ağırlıklı ortalamasına bölünmesi suretiyle hesaplanmaktadır.

Türkiye’de şirketler, mevcut hissedarlarına birikmiş karlardan ve özkaynak enflasyon düzeltmesi farklarından hisseleri oranında hisse dağıtarak (bedelsiz hisseler) sermayelerini artırabilirler. Hisse başına kazanç / (zarar) hesaplanırken, bu bedelsiz hisseler çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla hisse başına kazanç / (zarar) hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse senedi ortalaması, bedelsiz hisseler açısından geriye dönük olarak uygulanmak suretiyle elde edilir.

(n) Muhasebe Tahminleri:

Finansal tabloların TMS/TFRS ’ye göre hazırlanması sırasında Yönetim’in, raporlama tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan varlıklar ve yükümlülüklerin raporlama değerini, raporlama dışı yükümlülüklerle ilişkin açıklamaları, dönem içerisinde oluşan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımlarda bulunması gerekmektedir. Ancak, gerçek sonuçlar, bu sonuçlardan farklılık gösterebilmektedir.

(o) Borçlanma Maliyetleri :

Borçlanma maliyetleri gider olarak kaydedilmektedir. Özellikle varlıkla ilişkili borçlanma maliyetleri doğrudan ilgili bulunduğu özellikli varlığın maliyetine dahil edilir. Özellikle bir varlığın amaçlandığı şekilde kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi için gerekli faaliyetlerin tamamen bitirilmesi durumunda, borçlanma maliyetlerinin aktifleştirilmesine son verilir.

(p) Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar:

Şirket raporlama döneminden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltmekte, raporlama döneminden sonra ortaya çıkan düzeltme gerektirmeyen olayların olması halinde ise önemli olması durumunda ilgili dönemde açıklamaktadır.

(r) Koşullu Varlık ve Yükümlülükler:

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara alınmamakta ve koşullu varlık ve yükümlülükler olarak değerlendirilmektedir.

(s) Nakit Akış Tablosu

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

İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları, Şirket’in operasyonel faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

(s) Nakit Akış Tablosu (devam)

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve bu faaliyetlerden elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

(t) Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü:

Söz konusu dipnotta (dipnot 27) 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 Aralık 2016</u>	<u>31 Aralık 2015</u>
Bankalar	67.864.943	48.049.142
- vadesiz TL mevduat	54.766	38.171
- vadeli döviz mevduat *	67.810.177	48.010.971
B Tipi Likit Fon	<u>817.139</u>	<u>712.015</u>
<b>Toplam (Dipnot 23(i))</b>	<b><u>68.682.082</u></b>	<b><u>48.761.157</u></b>

\* 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli ABD Doları mevduatların faiz oranı %1,85 - %3,60 arasında 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. (31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli ABD Doları mevduatların faiz oranı %1,85- %2,75 arasında değişmekte olup tahakkuk eden faiz tutarı 23.784 TL, vadeli Avro mevduatların faiz oranı %1,70 - %1,75 arasında değişmekte olup tahakkuk eden faiz tutarı 6.596 TL'dir).

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

4. Finansal Yatırımlar

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Vadesine Kadar Elde Tutulan Finansal Varlıklar;

<u>Döviz Cinsi</u>	<u>31 Aralık 2016</u>			<u>31 Aralık 2015</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	254.724.594	% 3,75	14.07.2017	189.816.705	% 3,50	26.09.2016
ABD Doları	-	-	-	6.131.014	% 3,50	26.09.2016
ABD Doları	-	-	-	6.505.130	% 3,50	26.09.2016
<b>Toplam</b>	<b><u>254.724.594</u></b>			<b><u>202.452.849</u></b>		

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar, 14 Temmuz 2017 itfa tarihli kupon ödemeli Eurobondlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2015 - 26 Eylül 2016 itfa tarihli Eurobond).

Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar;

	<u>31 Aralık 2016</u>		<u>31 Aralık 2015</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>2.633.600</u>	-	<u>1.855.076</u>
<b>TOPLAM</b>	<b>-</b>	<b><u>2.634.939</u></b>	<b>-</b>	<b><u>1.856.415</u></b>

(\*) İştirak oranı %1'in altındadır.

Alarko Holding A.Ş' deki iştirak tutarı, 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 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 2015 tarihi itibarıyla oluşan 593.621 TL değer artışı, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 778.524 TL değer artışı sonucunda 1.372.145 TL olmuştur (Dipnot 14 (c)).

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

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar5. Ticari Alacak ve Borçlar

Ticari alacaklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2016</u>	<u>31 Aralık 2015</u>
Ticari alacaklar, net	149.229	89.639
Şüpheli ticari alacaklar	9.773	54.839
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı(-)	(9.773)	(54.839)
<b>Toplam (Dipnot 23(i))</b>	<b>149.229</b>	<b>89.639</b>
İlişkili taraflardan alacaklar, net (Dipnot 22(a) ve 23(i))	<u>16.032.283</u>	<u>14.484.726</u>
<b>Genel Toplam</b>	<b><u>16.181.512</u></b>	<b><u>14.574.365</u></b>

Şüpheli ticari alacak karşılığının 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2016</u>	<u>31 Aralık 2015</u>
Dönem başı şüpheli ticari alacaklar karşılığı	54.839	167.523
Tahsil olanağı kalmayan alacak	(25.066)	-
Konusu kalmayan karşılıklar (Dipnot 18)	(20.000)	(112.684)
<b>Dönem sonu şüpheli ticari alacaklar karşılığı (Dipnot 23 (i))</b>	<b><u>9.773</u></b>	<b><u>54.839</u></b>

Ticari borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2016</u>	<u>31 Aralık 2015</u>
Satıcılar, net	1.725.000	1.744.679
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 22 (b) ve 23 (ii))	<u>42.351</u>	<u>14.826</u>
<b>Toplam</b>	<b><u>1.767.351</u></b>	<b><u>1.759.505</u></b>

6. Diğer Alacaklar ve Borçlar

Uzun vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2016</u>	<u>31 Aralık 2015</u>
Verilen depozito ve teminatlar	<u>15.788</u>	<u>15.165</u>
<b>Toplam (Dipnot 23 (i))</b>	<b><u>15.788</u></b>	<b><u>15.165</u></b>

Kısa vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2016</u>	<u>31 Aralık 2015</u>
Alarko Merkezi Yönetimi'ne Borçlar	5.560	892
Diğer çeşitli borçlar	-	<u>29.204</u>
<b>Toplam (Dipnot 23 (ii))</b>	<b><u>5.560</u></b>	<b><u>30.096</u></b>

Uzun vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2016</u>	<u>31 Aralık 2015</u>
Alınan depozito ve teminatlar (Dipnot 23 (ii))	<u>606.309</u>	<u>467.455</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

7. Stoklar

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla stoklar, aşağıda detayı verilen gayrimenkullerden oluşmaktadır:

	31 Aralık 2016				31 Aralık 2015			
	Düzeltilmiş Defter Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Tarihi	Düzeltilmiş 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	14.056.529	-	19.154.000	28.12.2015
<b>Toplam</b>	<b>11.275.709</b>	<b>-</b>	<b>17.215.000</b>		<b>14.056.529</b>	<b>-</b>	<b>19.154.000</b>	
<b><u>Büyükçekmece Arsası</u></b>								
Arsa Maliyeti (3 Parsel)	3.271.735	-	49.700.000	28.12.2016	3.271.735	-	48.200.000	28.12.2015
<b>Toplam</b>	<b>14.547.444</b>	<b>-</b>	<b>66.915.000</b>		<b>17.328.264</b>	<b>-</b>	<b>67.354.000</b>	

**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 63 adet villa ve 1 adet sosyal tesisin yapı ruhsatını 21 Ekim 2005 tarihinde almış ve satış faaliyetlerine başlamıştır. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 54 adet villa için satış sözleşmesi yapılmıştır. (31 Aralık 2015 - 51 adet) 28.12.2016 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. 28.12.2016 tarihli değerlendirme raporuna göre ekspertiz değerinin belirlenmesinde emsal karşılaştırma ve geliştirme yöntemleri kullanılmış olup, bu yöntemlerden emsal karşılaştırma dikkate alınmıştır.

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Konut Projesi için İnşaat All Risk ve İşveren Mali Sorumluluk Sigortaları tutarı sırasıyla 39.499.444 TL ve 41.144.480 TL (Dipnot 26).

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in alım-satım amaçlı gayrimenkulleri A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından değerlendirilmiştir. (31 Aralık 2015 - A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

8. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir (TL):

<u>Gerçeğe Uygun Değer</u>	<u>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</u>
1 Ocak 2015 tarihi itibarıyla	236.579.500
İlaveler	1.259.886
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış (Dipnot 18)	65.769.614
Çıkış	-
31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla	<u>303.609.000</u>
İlaveler	221.682
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış (Dipnot 18)	57.215.318
Çıkış	-
31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla	<u>361.046.000</u>

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 106.107.609 TL ve 96.076.970 TL'dir (Dipnot 26).

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir(TL):

<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
Toplam		<u>361.046.000</u>

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

8. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (devam)

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir (devam):

Gayrimenkul Adı	31 Aralık 2015	
	Ekspertiz Raporu Tarihi	Rayiç Değeri (TL)
Hillside Beach Club Tatil Köyü	28.12.2015	170.000.000
Etiler Alkent Sitesi - Dükkanlar	28.12.2015	14.800.000
Büyükçekmece Alkent 2000- Dükkanlar	28.12.2015	7.000.000
Eyüp Topçular- Fabrika	28.12.2015	39.681.000
Ankara Çankaya İş Merkezi	28.12.2015	5.025.000
İstanbul Karaköy İş Merkezi	28.12.2015	6.675.000
İstanbul Şişhane İş Merkezi	28.12.2015	6.221.000
Maslak Arsası (*)	28.12.2015	54.207.000
<b>Toplam</b>		<b>303.609.000</b>

Gayrimenkul Adı	Kullanılan Değerleme Yöntemleri	Esas Alınan Değerleme Yöntemi
Hillside Beach Club Tatil Köyü	Gelir İndirgeme, Maliyet Analizi	Maliyet Analizi
Etiler Alkent Sitesi - Dükkanlar	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Ortalaması
Büyükçekmece Alkent 2000-Dükkanlar	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Ortalaması
Eyüp Topçular- Fabrika	Emlak Karşılaştırma, Maliyet Analizi	Ortalaması
Ankara Çankaya İş Merkezi	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Ortalaması
İstanbul Karaköy İş Merkezi	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Ortalaması
İstanbul Şişhane İş Merkezi	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Ortalaması
Maslak Arsası (*)	Emsal Karşılaştırma, Geliştirme	Ortalaması

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından değerlendirilmiştir. (31 Aralık 2015- A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)

\* 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 27) .

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar9. Maddi Duran Varlıklar

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar aşağıdaki gibidir (TL) :

Maliyet ;

	Açılış 1 Ocak 2016	İlaveler	Satışlar	Kapanış 31 Aralık 2016
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	123.365	-	-	123.365
Binalar	311	-	-	311
Tesis, makine ve cihazlar	4.216	-	-	4.216
Demirbaşlar	116.790	2.832	(17.493)	102.129
Diğer maddi duran varlıklar	27.373	-	-	27.373
<b>Ara Toplam</b>	<b>272.055</b>	<b>2.832</b>	<b>(17.493)</b>	<b>257.394</b>
Birikmiş amortismanlar ;				
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	123.365	-	-	123.365
Binalar	311	-	-	311
Tesis, makine ve cihazlar	4.216	-	-	4.216
Demirbaşlar	56.208	9.724	(17.493)	48.439
Diğer maddi duran varlıklar	27.373	-	-	27.373
<b>Ara Toplam (Dipnot 17)</b>	<b>211.473</b>	<b>9.724</b>	<b>(17.493)</b>	<b>203.704</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>60.582</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>53.690</b>



ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

9. Maddi Duran Varlıklar (devam)

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar aşağıdaki gibidir (TL) :

Maliyet ;

	Açılış 1 Ocak 2015	İlaveler	Satışlar	Kapanış 31 Aralık 2015
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	123.365	-	-	123.365
Binalar	311	-	-	311
Tesis, makine ve cihazlar	4.216	-	-	4.216
Demirbaşlar	114.960	1.830	-	116.790
Diğer maddi duran varlıklar	27.373	-	-	27.373
Ara Toplam	270.225	1.830	-	272.055
Birikmiş amortismanlar ;				
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	123.365	-	-	123.365
Binalar	311	-	-	311
Tesis, makine ve cihazlar	4.216	-	-	4.216
Demirbaşlar	46.651	9.557	-	56.208
Diğer maddi duran varlıklar	27.373	-	-	27.373
Ara Toplam (Dipnot 17)	201.916	9.557	-	211.473
Net Defter Değeri	68.309	-	-	60.582

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 99.417 TL ve 82.140 TL'dir (Dipnot 26).

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar10. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıklar aşağıdaki gibidir (TL) :

Maliyet;	Açılış			Kapanış
	1 Ocak 2016	İlaveler	Satışlar	31 Aralık 2016
Haklar	33.334	13.110	-	46.444
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	126.845	41.979	-	168.824
Ara Toplam	160.179	55.089	-	215.268
Birikmiş itfa payları;				
Haklar	20.264	9.518	-	29.782
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	125.226	1.428	-	126.654
Ara Toplam (Dipnot 17)	145.490	10.946	-	156.436
Net Defter Değeri	14.689	-	-	58.832

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıklar aşağıdaki gibidir (TL) :

Maliyet;	Açılış			Kapanış
	1 Ocak 2015	İlaveler	Satışlar	31 Aralık 2015
Haklar	33.334	-	-	33.334
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	126.845	-	-	126.845
Ara Toplam	160.179	-	-	160.179
Birikmiş itfa payları;				
Haklar	12.928	7.336	-	20.264
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	124.730	496	-	125.226
Ara Toplam (Dipnot 17)	137.658	7.832	-	145.490
Net Defter Değeri	22.521	-	-	14.689

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

11 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

- a) 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'in Stoklar, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Sabit Kıymetler Hesapları'nda gösterilen;

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

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

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

Şirket Tarafından Verilen TRİ' ler	<u>31 Aralık 2016</u>	<u>31 Aralık 2015</u>
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ' lerin Toplam Tutarı	1.953.633	947.141
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>1.953.633</u></b>	<b><u>947.141</u></b>

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla diğer verilen TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı % 0'dır.

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

	<u>31 Aralık 2016</u>	<u>31 Aralık 2015</u>
Alınan teminat senetleri	1.136.841	963.905
Alınan teminat mektupları	<u>805.796</u>	<u>1.340.885</u>
<b>Toplam</b>	<b><u>1.942.637</u></b>	<b><u>2.304.790</u></b>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

11. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler (devam)

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

	<u>Tahsil Edilemeyen Alacaklar</u>	<u>Ayrılan Karşılıklar</u>
31 Aralık 2016	9.773	9.773
31 Aralık 2015	54.839	54.839

12. Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2016</u>	<u>31 Aralık 2015</u>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	<u>77.415</u>	<u>66.380</u>

Uzun vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir (TL) :

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar:

	<u>31 Aralık 2016</u>	<u>31 Aralık 2015</u>
Dönem başı kıdem tazminatı karşılığı	228.555	184.313
Faiz Gideri	24.684	20.274
Hizmet Gideri	27.839	24.613
Dönem içi ödemeler	(6.876)	-
Aktüeryal kayıp/(kazanç)	<u>8.136</u>	<u>( 645)</u>
Dönem sonu kıdem tazminatı karşılığı	<u>282.338</u>	<u>228.555</u>

Kullanılmamış izin karşılıkları:

	<u>31 Aralık 2016</u>	<u>31 Aralık 2015</u>
Dönem başı kullanılmamış izin karşılığı	56.374	55.124
Dönem içindeki artış/(azalış)	<u>5.435</u>	<u>1.250</u>
Dönem sonu kullanılmamış izin karşılığı	<u>61.809</u>	<u>56.374</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

13. Diğer Varlık ve Yükümlülükler

Diğer kısa vadeli dönen varlıklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2016</u>	<u>31 Aralık 2015</u>
Sözleşmeye dayalı gelir tahakkukları	-	1.481.481
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	<u>233.019</u>	<u>164.528</u>
Toplam	<u>233.019</u>	<u>1.646.009</u>

Diğer kısa vadeli yükümlülükler aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2016</u>	<u>31 Aralık 2015</u>
Ödenecek KDV	1.399.248	1.386.338
Diğer ödenecek vergiler	<u>453.182</u>	<u>148.302</u>
Toplam (Dipnot 23 (ii))	<u>1.852.430</u>	<u>1.534.640</u>

14. Özkaynaklar

a) Ödenmiş Sermaye

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 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 değerinde 1.065.079.400 adet hisseden meydana gelmiştir. Şirket'in ortaklık yapısının detayı 1 no'lu dipnotta belirtilmiştir.

b) Sermaye Düzeltmesi Farkları

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 54.712.578 TL tutarındadır (Dipnot 1).

c) Finansal Varlık Değer Artış Fonu

Alarko Holding A.Ş.'deki iştirak tutarı, 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerine yaklaştığı öngörülen Borsa İstanbul A.Ş.'de bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış fiyatı ile değerlendirilmiştir. Şirket, gerçeğe uygun değer değerlemesinden kaynaklanan artış ya da azalışları finansal tablolarında Özkaynaklar hesabı altında yer alan "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlemeden kaynaklanan, sırasıyla, 778.524 TL değer artışı ve 851.511 TL değer azalışı "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" hesabına kaydedilmiştir (Dipnot 4).

d) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmakta olup 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 4.202.891 TL'dir (31 Aralık 2015 - 3.585.146 TL).

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

- a) I. Tertip Yedek: Net karın %5'i ödenmiş sermayenin %20'sine ulaşıncaya kadar I. Tertip yedek akçe olarak ayrılır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

14. Özkaynaklar (devam)

d) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler (devam)

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

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

e) Geçmiş yıllar kar / (zararları) :

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

	<u>31 Aralık 2016</u>	<u>31 Aralık 2015</u>
Olağanüstü yedekler	384.936.809	312.238.288
Geçmiş yıl karları	<u>124.463.498</u>	<u>72.698.521</u>
Toplam	<u>509.400.307</u>	<u>384.936.809</u>

Şirketin 25 Mart 2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; 2015 yılına ait finansal tablolarında yer alan dönem kârı 131.791.243 TL olup, önceki yıllarda ayrılan birinci tertip genel kanuni yedek akçe tutarı yasal tavana ulaştığından, birinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmamasına, 131.791.243 TL net dağıtılabilir dönem kârından, 6.710.000 TL'lik kısmının ortaklara kâr payı olarak nakden dağıtılmasına, dağıtılacak kâr payı üzerinden 617.745 TL tutarında ikinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmasına, kalan tutarın olağanüstü yedek akçelere eklenmesine, kâr payı dağıtımına 31 Mayıs 2016 tarihinde başlanmasına karar verilmiştir. Temettü dağıtım işlemi Borsa'da işlem gören kaydileşmiş payların temettü alacakları 2 Haziran 2016 tarihinde ilgili üyelerin Takasbank A.Ş. nezdindeki serbest hesaplarına aktarılmıştır.

15. Satışlar ve Satışların Maliyeti

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>1 Ocak 2016</u> <u>31 Aralık 2016</u>	<u>1 Ocak 2015</u> <u>31 Aralık 2015</u>
Kira gelirleri	18.530.081	18.298.910
Konut satış gelirleri	<u>5.261.024</u>	<u>2.703.390</u>
Toplam	<u>23.791.105</u>	<u>21.002.300</u>

Satışların maliyeti aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>1 Ocak 2016</u> <u>31 Aralık 2016</u>	<u>1 Ocak 2015</u> <u>31 Aralık 2015</u>
Satılan konut maliyeti	2.694.214	2.470.000
Satılan arsa maliyeti	<u>86.606</u>	<u>-</u>
Toplam	<u>2.780.820</u>	<u>2.470.000</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

16. Genel Yönetim Giderleri

Genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2016 <u>31 Aralık 2016</u>	1 Ocak 2015 <u>31 Aralık 2015</u>
Genel yönetim giderleri	5.338.706	4.959.464
Toplam	<u>5.338.706</u>	<u>4.959.464</u>

17. Niteliklerine Göre Giderler

Niteliklerine göre genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2016 <u>31 Aralık 2016</u>	1 Ocak 2015 <u>31 Aralık 2015</u>
Dışarıya Yaptırılan Onarım ve Hizmetler	1.284.909	1.430.829
Personel Giderleri	1.761.904	1.516.718
Dava, İcra ve Noter	17.129	13.785
Vergi, Resim ve Harçlar	1.271.345	1.133.704
Kira Giderleri	391.773	294.743
Banka Masrafları	60.187	50.090
Diğer Danışmanlık Giderleri	11.940	13.340
Hukuksal Danışmanlık Giderleri	49.352	41.295
Mali Danışmanlık ve Denetim Giderleri	38.072	55.148
Matbaa ve Yayın Giderleri	14.040	13.668
Amortisman ve İtfa Payları	20.670	17.389
Haberleşme Giderleri	8.794	7.832
Diğer	<u>408.591</u>	<u>370.923</u>
Toplam	<u>5.338.706</u>	<u>4.959.464</u>

Amortisman ve itfa giderleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2016 <u>31 Aralık 2016</u>	1 Ocak 2015 <u>31 Aralık 2015</u>
Genel yönetim giderleri	20.670	17.389
Toplam	<u>20.670</u>	<u>17.389</u>

	1 Ocak 2016 <u>31 Aralık 2016</u>	1 Ocak 2015 <u>31 Aralık 2015</u>
Maddi duran varlıklar (Dipnot 9)	9.724	9.557
Maddi olmayan duran varlıklar (Dipnot 10)	<u>10.946</u>	<u>7.832</u>
Toplam	<u>20.670</u>	<u>17.389</u>

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

17. Niteliklerine Göre Giderler (devam)

Çalışanlara sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2016 31 Aralık 2016	1 Ocak 2015 31 Aralık 2015
Genel yönetim giderleri	1.761.904	1.516.718
<b>Toplam</b>	<b>1.761.904</b>	<b>1.516.718</b>

	1 Ocak 2016 31 Aralık 2016	1 Ocak 2015 31 Aralık 2015
Personel ücretleri	1.512.977	1.309.413
Personel taşıma giderleri	34.302	35.470
Personel yemek giderleri	26.634	22.142
Personel sağlık giderleri	6.950	6.081
Diğer personel giderleri	181.041	143.612
<b>Toplam</b>	<b>1.761.904</b>	<b>1.516.718</b>

18. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/ (Giderler)

Esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak 2016 31 Aralık 2016	1 Ocak 2015 31 Aralık 2015
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış (Dipnot 8)	57.215.318	65.769.614
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı - Kira Bedeli	1.474.152	1.481.480
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı - Arazi Tahsis	289.848	274.529
Gayrimenkullerden Elde Edilen Kira Dışı Gelir	58.950	60.002
Konusu Kalmayan Karşılıklar (Dipnot 5)	20.000	112.684
Elektrik, Su, İsale Hattı	10.601	10.041
Kambiyo Karları	59.336.629	52.966.414
Faiz Gelirleri	6.689.599	5.155.990
Diğer Menkul Kıymet Satış Kârları	66.774	141.130
Vade Farkı Gelirleri	466	11.331
Reeskont Faiz Gelirleri	2.760	982
Diğer	412.617	26.765
<b>Toplam</b>	<b>125.577.714</b>	<b>126.010.962</b>



ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

18. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/ (Giderler) (devam)

Esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>1 Ocak 2016</u> <u>31 Aralık 2016</u>	<u>1 Ocak 2015</u> <u>31 Aralık 2015</u>
Kambiyo Zararları	6.061.350	5.504.196
Reeskont Faiz Giderleri	5.262	2.760
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı-Kira Karşılığı	1.713.137	1.734.154
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı-Arazi Tahsis	289.848	274.529
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı-Ecrimisil	-	196.497
Elektrik, Su, İsale Hattı	10.601	10.041
Diğer	<u>120.019</u>	<u>107.945</u>
<b>Toplam</b>	<b><u>8.200.217</u></b>	<b><u>7.830.122</u></b>

19. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

Yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir (TL):

	<u>1 Ocak 2016</u> <u>31 Aralık 2016</u>	<u>1 Ocak 2015</u> <u>31 Aralık 2015</u>
Temettü Geliri	158.141	37.567
Maddi Duran Varlık Satış Karı	<u>22</u>	<u>-</u>
	<b><u>158.163</u></b>	<b><u>37.567</u></b>

20. Vergi Varlık ve Yükümlülükleri

Türkiye’de kurumlar vergisi oranı 2016 yılı için %20’dir (2015 - %20). Bu oran, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin düşülmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır.

Cari dönem kurumlar vergisi hesaplaması aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2016</u>	<u>31 Aralık 2015</u>
Ticari bilanço karı	133.207.239	131.791.243
Diğer İndirimler	(133.207.239)*	(131.791.243)*
Ara toplam	<u>-</u>	<u>-</u>
Vergi oranı (%)	20	20
Vergi karşılığı	<u>-</u>	<u>-</u>

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

Ertelenmiş Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri

Şirket, 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünde olduğundan ertelenmiş vergi hesaplaması yapılmamıştır (Dipnot 2 (viii) (j)).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

21. Hisse Başına Kazanç

Hisse başına kazanç / (kayıp) aşağıdaki gibi hesaplanmıştır :

	<u>31 Aralık 2016</u>	<u>31 Aralık 2015</u>
Dönem karı / (zararı)	133.207.239	131.791.243
Raporlama dönemi itibarıyla ağırlıklı ortalama adi hisse adedi (1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden)	10.650.794	10.650.794
Hisse başına kazanç (TL) / (kayıp)	12,5068	12,3738

22. İlişkili Taraf Açıklamaları

a) İlişkili taraflardan alacaklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2016</u>		<u>31 Aralık 2015</u>	
	<u>Ticari</u>	<u>Ticari Olmayan</u>	<u>Ticari</u>	<u>Ticari Olmayan</u>
Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	16.037.545	-	14.487.486	-
Eksi: Ertelemiş Gelirler	<u>(5.262)</u>	-	<u>(2.760)</u>	-
Toplam (Dipnot 5)	<u>16.032.283</u>	-	<u>14.484.726</u>	-

b) İlişkili taraflara borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2016</u>		<u>31 Aralık 2015</u>	
	<u>Ticari</u>	<u>Ticari Olmayan</u>	<u>Ticari</u>	<u>Ticari Olmayan</u>
Alarko Holding A.Ş.	41.058	-	13.581	-
Alarko Carrier San. ve Tic A.Ş.	<u>1.293</u>	-	<u>1.245</u>	-
Toplam (Dipnot 5)	<u>42.351</u>	-	<u>14.826</u>	-

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

22. İlişkili Taraf Açıklamaları (devam)

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

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

	<u>31 Aralık 2016</u>	<u>31 Aralık 2015</u>
<b><u>Giderler</u></b>		
Kur farkı gideri	-	130.323
Kira giderleri	391.773	294.743
Alınan hizmetler	638.682	920.701
Reeskont gideri	5.262	2.779
Diğer giderler	<u>32.571</u>	<u>18.012</u>
Toplam	<u>1.068.288</u>	<u>1.366.558</u>
	<u>31 Aralık 2016</u>	<u>31 Aralık 2015</u>
<b><u>Gelirler</u></b>		
Kira gelirleri	13.737.992	14.453.257
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı-arazi tahsis bedeli	300.449	274.529
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı - %2 kira bedeli	1.474.152	1.481.480
Kur farkı geliri	575.470	-
Diğer	<u>39.646</u>	<u>10.041</u>
Toplam	<u>16.127.709</u>	<u>16.219.307</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

22. İlişkili Taraf Açıklamaları (devam)

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

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

<u>Alışlar</u>	31 Aralık 2016			31 Aralık 2015		
	Mal	Hizmet	Diğer	Mal	Hizmet	Diğer
Attaş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	221.682	-	430.648	1.259.886	-	867.877
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	-	-	3.212	-	-	1.661
Alarko Holding A.Ş.	55.089	141.364	412.341	-	185.927	311.094
<b>Toplam</b>	<b>276.771</b>	<b>141.364</b>	<b>846.201</b>	<b>1.259.886</b>	<b>185.927</b>	<b>1.180.632</b>

<u>Satışlar</u>	31 Aralık 2016			31 Aralık 2015		
	Mal	Hizmet	Diğer	Mal	Hizmet	Diğer
Attaş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	-	-	15.567.234	-	-	15.718.684
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	-	-	560.475	-	-	500.623
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16.127.709</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16.219.307</b>

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kaynaklanan şüpheli alacaklar bulunmamaktadır.

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin brüt toplamı, sırasıyla, 1.141.903 TL ve 1.004.424 TL'dir.

23. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

Finansal araçlar ve finansal risk yönetimi

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

Risk yönetimi, aşağıdaki politikalar çerçevesinde uygulanmaktadır:

i. Kredi Riski

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

i. Kredi Riski (devam)

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

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Nakit ve Nakit Benzerleri
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
31 Aralık 2016						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1) (Dipnot 3,5 ve 6)	16.032.283	149.229	-	15.788	67.864.943	817.139
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	149.229	-	-	-	-
A- Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış						
finansal varlıkların net defter değeri (2) (Dipnot 3,5 ve 6)	16.032.283	149.229	-	15.788	67.864.943	817.139
B- Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya						
değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C- Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış						
varlıkların net defter değeri (3)	-	-	-	-	-	-
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D- Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) (Dipnot 5)	-	9.773	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-) (Dipnot 5)	-	(9.773)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E- Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

i. Kredi Riski (devam)

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Şirket'in alacaklarının ve nakit ve nakit benzerlerinin vade aşımı ve teminat yapısına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir (TL) :

31 Aralık 2015	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Nakit ve Nakit Benzerleri
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1) (Dipnot 3,5 ve 6)	14.484.726	89.639	-	15.165	48.049.142	712.015
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	89.639	-	-	-	-
A- Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2) (Dipnot 3,5 ve 6)	14.484.726	89.639	-	15.165	48.049.142	712.015
B- Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C- Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (3)	-	-	-	-	-	-
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D- Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) (Dipnot 5)	-	54.839	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-) (Dipnot 5)	-	(54.839)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E- Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

i. Kredi Riski (devam)

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları bulunmamaktadır.

ii. Likidite Riski

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

Aşağıdaki tablo Şirket'in türev niteliğinde olmayan kısa vadeli finansal yükümlülüklerinin 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla vade dağılımını göstermektedir (TL):

31 Aralık 2016	Defter Değeri	Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan Kısa	3-12 Ay arası	1-5 yıl arası
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 5)	42.351	42.351	42.351	-	-
Diğer ticari borçlar (Dipnot 5)	1.725.000	1.725.000	1.725.000	-	-
Diğer borçlar (Dipnot 6)	611.869	611.869	5.560	-	606.309
Diğer kısa vadeli yükümlülükler (Dipnot 13)	1.852.430	1.852.430	1.852.430	-	-

  

31 Aralık 2015	Defter Değeri	Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan Kısa	3-12 Ay arası	1-5 yıl arası
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 5)	14.826	14.826	14.826	-	-
Diğer ticari borçlar (Dipnot 5)	1.744.679	1.744.679	1.744.679	-	-
Diğer borçlar (Dipnot 6)	497.551	497.551	30.096	-	467.455
Diğer kısa vadeli yükümlülükler (Dipnot 13)	1.534.640	1.534.640	1.534.640	-	-



## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

## 23. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devam)

## ii. Likidite Riski (devam)

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla varlık ve borçların kalan vadelerine göre hazırlanmış vade yapısı tablosu aşağıdaki gibidir (TL):

31 Aralık 2016

Parasal Varlıklar	0-1 ay arası	1-3 ay arası	3-6 ay arası	6-12 ay arası	1 Yıldan fazla	Toplam
Nakit ve Nakit Benzerleri	871.905	-	-	-	-	871.905
Stoklar	-	-	2.260.000	12.287.444	-	14.547.444
Diğer Varlıklar	32.659	-	233.019	-	-	265.678
Ticari ve Diğer Alacaklar, net	149.229	-	-	-	15.788	165.017
İlişkili Taraflardan Alacaklar, net	1.474.152	-	-	-	-	1.474.152
<b>Toplam Türk Lirası Varlıklar</b>	<b>2.527.945</b>	<b>-</b>	<b>2.493.019</b>	<b>12.287.444</b>	<b>15.788</b>	<b>17.324.196</b>
Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	67.810.177	-	-	-	-	67.810.177
Finansal Yatırımlar	-	-	-	254.724.594	-	254.724.594
Ticari Alacaklar, net	-	-	-	-	-	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar, net	14.558.131	-	-	-	-	14.558.131
<b>Toplam Yabancı Para Varlıklar</b>	<b>82.368.308</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>254.724.594</b>	<b>-</b>	<b>337.092.902</b>
<b>Toplam Parasal Varlıklar</b>	<b>84.896.253</b>	<b>-</b>	<b>2.493.019</b>	<b>267.012.038</b>	<b>15.788</b>	<b>354.417.098</b>
<b>Parasal Borçlar</b>						
Ticari Borçlar	1.725.000	-	-	-	-	1.725.000
İlişkili Taraflara Borçlar	42.351	-	-	-	-	42.351
Kıdem Tazminatı Karşılığı	-	-	-	-	282.338	282.338
Alınan Depozito ve Teminatlar	-	-	-	-	20.031	20.031
Alınan Avanslar	29.296	-	-	-	-	29.296
Çalışanlara Sağlanan Faydalar	77.415	-	-	-	-	77.415
Diğer Kısa Vadeli Borçlar ve Gider Karşılıkları	1.857.990	-	-	-	61.809	1.919.799
<b>Toplam Türk Lirası Borçlar</b>	<b>3.732.052</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>364.178</b>	<b>4.096.230</b>
<b>Toplam Yabancı Para Borçlar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>586.278</b>	<b>586.278</b>
<b>Toplam Parasal Borçlar</b>	<b>3.732.052</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>950.456</b>	<b>4.682.508</b>

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

## ii. Likidite Riski (devam)

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla varlık ve borçların kalan vadelerine göre hazırlanmış vade yapısı tablosu aşağıdaki gibidir (TL):

31 Aralık 2015

<u>Parasal Varlıklar</u>	<u>0-1 ay arası</u>	<u>1-3 ay arası</u>	<u>3-6 ay arası</u>	<u>6-12 ay arası</u>	<u>1 Yıldan fazla</u>	<u>Toplam</u>
Nakit ve Nakit Benzerleri	750.186	-	-	-	-	750.186
Stoklar	-	-	2.260.000	-	15.068.264	17.328.264
Diğer Varlıklar	31.902	59.777	1.494.768	170.141	-	1.756.588
Ticari ve Diğer Alacaklar, net	89.639	-	-	-	15.165	104.804
İlişkili Taraflardan Alacaklar, net	-	-	-	-	-	-
<b>Toplam Türk Lirası Varlıklar</b>	<b>871.727</b>	<b>59.777</b>	<b>3.754.768</b>	<b>170.141</b>	<b>15.083.429</b>	<b>19.939.842</b>
Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	32.300.258	15.710.713	-	-	-	48.010.971
Finansal Yatırımlar	-	-	-	202.452.849	-	202.452.849
Ticari Alacaklar, net	-	-	-	-	-	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar, net	14.484.726	-	-	-	-	14.484.726
<b>Toplam Yabancı Para Varlıklar</b>	<b>46.784.984</b>	<b>15.710.713</b>	<b>-</b>	<b>202.452.849</b>	<b>-</b>	<b>264.948.546</b>
<b>Toplam Parasal Varlıklar</b>	<b>47.656.711</b>	<b>15.770.490</b>	<b>3.754.768</b>	<b>202.622.990</b>	<b>15.083.429</b>	<b>284.888.388</b>
<b>Parasal Borçlar</b>						
Ticari Borçlar	1.744.679	-	-	-	-	1.744.679
İlişkili Taraflara Borçlar	14.826	-	-	-	-	14.826
Kıdem Tazminatı Karşılığı	-	-	-	-	228.555	228.555
Alınan Depozito ve Teminatlar	-	-	-	-	20.039	20.039
Alınan Avanslar	8.816	17.062	-	-	-	25.878
Çalışanlara Sağlanan Faydalar	66.380	-	-	-	-	66.380
Diğer Kısa Vadeli Borçlar ve Gider Karşılıkları	1.564.736	-	-	-	56.374	1.621.110
<b>Toplam Türk Lirası Borçlar</b>	<b>3.399.437</b>	<b>17.062</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>304.968</b>	<b>3.721.467</b>
<b>Toplam Yabancı Para Borçlar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>447.416</b>	<b>447.416</b>
<b>Toplam Parasal Borçlar</b>	<b>3.399.437</b>	<b>17.062</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>752.384</b>	<b>4.168.883</b>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

iii. Piyasa Riski

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

iv. Kur Riski

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

Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla net döviz pozisyonu 336.506.624 TL'dir (31 Aralık 2015 264.501.130 TL). Kurlarda yaşanacak %10'luk bir artış Şirket'in karını 33.650.662 TL artırırken, %10'luk bir azalış ise 33.650.662 TL azaltacaktır.

Yabancı para pozisyonu

Toplam bazda;

	<u>31 Aralık 2016</u>	<u>31 Aralık 2015</u>
A. Döviz cinsinden varlıklar	337.092.902	264.948.546
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	<u>586.278</u>	<u>447.416</u>
<b>Net döviz pozisyonu (A-B)</b>	<b><u>336.506.624</u></b>	<b><u>264.501.130</u></b>

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

iv. 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.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

iv. Kur Riski (devam)

Yabancı para pozisyonu

Döviz bazında ayrıntılı;

	31 Aralık 2015		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	14.484.726	4.981.678	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları Dahil)	250.463.820	78.785.243	6.730.818
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
<b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>	<b>264.948.546</b>	<b>83.766.921</b>	<b>6.730.818</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>264.948.546</b>	<b>83.766.921</b>	<b>6.730.818</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	447.416	153.878	-
16.b Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
<b>17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>447.416</b>	<b>153.878</b>	<b>-</b>
<b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>	<b>447.416</b>	<b>153.878</b>	<b>-</b>
<b>19. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18)</b>	<b>264.501.130</b>	<b>83.613.043</b>	<b>6.730.818</b>
<b>20. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>264.501.130</b>	<b>83.613.043</b>	<b>6.730.818</b>

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

## iv. 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)	-	-
Toplam (3+6)	33.650.662	(33.650.662)	-	-

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

iv. Kur Riski (devam)

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla döviz pozisyonu duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir (TL):

Döviz Pozisyonu Duyarlılık Analizi Tablosu				
31 Aralık 2015				
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değişmesi Halinde		ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	24.311.328	(24.311.328)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısmı (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	24.311.328	(24.311.328)	-	-
	Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde			
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	2.138.785	(2.138.785)	-	-
5- Avro riskinden korunan kısmı (-)	-	-	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	2.138.785	(2.138.785)	-	-
Toplam (3+6)	26.450.113	(26.450.113)	-	-

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

v. Faiz Riski

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

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'in faiz riskine duyarlı önemli finansal varlığı bulunmamaktadır.

vi. Fiyat Riski

Şirket, portföyünde bulunan hisse senetlerinde meydana gelebilecek fiyat değişimlerinin yol açacağı hisse senedi fiyat riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla bu hisse senetlerinin değerlemesinde kullanılan Borsa İstanbul' da bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış fiyatında %10'luk bir artış/azalış olması ve diğer tüm değişkenlerin sabit tutulması durumunda, kar/zararı etkilemeksizin doğrudan özkaynaklara olan net etki nedeniyle Şirket'in özkaynakları 263.360 TL daha düşük/yüksek olacaktır (31 Aralık 2015 - 185.508 TL)(Dipnot:4).

vii. Sermaye Riski Yönetimi

Şirket'in sermaye yönetimindeki hedefleri;

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

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

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

Şirket'in genel stratejisi geçen yıla göre değişmemiştir. 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla toplam sermayenin net borçlara oranı aşağıdaki gibidir :

	<u>31 Aralık 2016</u>	<u>31 Aralık 2015</u>
Toplam borç	4.682.508	4.168.883
Eksi: nakit ve nakit benzerleri	<u>(68.682.082)</u>	<u>(48.761.157)</u>
Net borç	<u>(63.999.574)</u>	<u>(44.592.274)</u>
Toplam sermaye	713.528.051	586.260.424
Borç/sermaye oranı	% (9)	% (8)



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

Finansal Araçlar

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

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

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

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

Finansal Varlıklar

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

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

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

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

Finansal Yükümlülükler

Ticari borçlar gerçeğe uygun değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

**Raporlama dönemi sonu itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi**

<u>31.12.2016</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
<b>Finansal varlıklar</b>			
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	2.633.600	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	361.046.000	-
<b>TOPLAM</b>	<b>2.633.600</b>	<b>361.046.000</b>	
<u>31.12.2015</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
<b>Finansal varlıklar</b>			
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	1.855.076	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	303.609.000	-
<b>TOPLAM</b>	<b>1.855.076</b>	<b>303.609.000</b>	

25. Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

31 Aralık 2016 tarihinde 4.297,21 TL olan kıdem tazminatı tavanı 1 Ocak 2017 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 4.426,16 TL' na yükseltilmiştir (31 Aralık 2015 - 3.828,37 TL).

26. 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 7,8 ve 9);

	<u>31 Aralık 2016</u>	<u>31 Aralık 2015</u>
Stoklar (Dipnot 7)	39.499.444	41.144.480
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Dipnot 8)	106.107.609	96.076.970
Maddi Duran Varlıklar (Dipnot 9)	<u>99.417</u>	<u>82.140</u>
<b>Toplam</b>	<b><u>145.706.470</u></b>	<b><u>137.303.590</u></b>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

27. Ek Dipnotlar : Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 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) 31 Aralık 2016</b>	<b>Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2015</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(b)	326.040.276	253.069.082
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	375.593.444	320.937.264
<b>C</b>	İştirakler	Md. 24/(b)	1.339	1.339
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>		16.575.500	16.421.622
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Md. 3/(p)	<b>718.210.559</b>	<b>590.429.307</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	713.528.051	586.260.424
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		4.682.508	4.168.883
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)</b>	Md. 3/(p)	<b>718.210.559</b>	<b>590.429.307</b>
	<b>Olmayan / Bireysel Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL) 31 Aralık 2016</b>	<b>Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2015</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)	67.864.943	48.049.142
<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	57.478.735
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	Md. 24/(d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	1.339	1.339
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	1.953.633	947.141
<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)	2.633.600	1.855.076

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir (devam):

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Aralık 2016	Önceki Dönem 31 Aralık 2015	Asgari / Azami Oranı
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	% 0,00	% 0,00	≤ % 10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a), (b)	% 52,30	% 54,36	≥ % 51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler	Md. 24/(b)	% 45,40	% 42,86	≤ % 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)	% 10,20	% 9,74	≤ % 20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1 (a)	% 0,00	% 0,00	≤ % 10
7	Borçlanma Sınırı	Md. 31	% 0,27	% 0,16	≤ % 500
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Md. 24/(b)	% 9,45	% 8,14	≤ % 10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	% 0,37	% 0,31	≤ % 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 Aralık 2016 tarihli Finansal Tablolara göre, söz konusu arsaların aktif toplamına oranı % 10,20 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Aynı Tebliğle, Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin 24 üncü maddesinin (a) bendi “Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı haklara ve gayrimenkule dayalı projelere aktif toplamının en az %51’i oranında yatırım yapmak zorundadırlar.” şeklinde yer almaktadır. 31 Aralık 2016 tarihli Finansal Tablolara göre % 52,30 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Ayrıca bu Tebliğle, Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin 24 üncü maddesinin (b) bendi “Bu Tebliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (k) bendinde yazılı varlıklar ile 28. maddesinde belirtilen iştiraklerin tamamına en fazla aktif toplamının %49’u oranında yatırım yapabilirler.” şeklinde yer almaktadır. 31 Aralık 2016 tarihli Finansal Tablolara göre % 45,40 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Tebliğin 24 üncü maddesinin (b) bendinde, “...Türk Lirası veya yabancı para cinsinden vadesiz ve vadeli mevduata ise en fazla aktif toplamının %10’ u oranında yatırım yapabilirler.” hükmü yer almaktadır. 31 Aralık 2016 tarihli Finansal Tablolara göre, bu oran % 9,45 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.