

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

**31 Aralık 2015 tarihinde sona eren
yıla ait Finansal Tablolar
ve Bağımsız Denetçi Raporu**

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait
Finansal Tablolar

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
Bağımsız Denetçi Raporu	-
31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerindeki Finansal Durum Tabloları	1 - 2
31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerinde sona eren yıllara ait Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları	3
31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerinde sona eren yıllara ait Özkaynak Değişim Tabloları	4
31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerinde sona eren yıllara ait Nakit Akış Tabloları	5
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar	6 - 51

FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

**Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yönetim Kurulu'na**

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket)'in 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan finansal durum tablosunu , aynı tarihte sona eren yıla ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu, özkaynaklar değişim tablosunu, nakit akış tablosunu ve önemli muhasebe politikalarının özeti ile diğer açıklayıcı dipnotlarını denetlemiş bulunuyoruz.

Finansal Tablolarla İlgili Olarak Şirket Yönetiminin Sorumluluğu

Şirket yönetimi bu finansal tabloların Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun olarak sunumundan ve bunun için finansal tabloların usulsüzlük veya hatadan kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanmasını sağlamak amacıyla yönetim tarafından gerekli görülen iç kontrollerden 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 Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu 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 A.Ş.'nin 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akışlarını, TMS çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Diğer İlgili Mevzuattan Kaynaklanan Bağımsız Denetçi Yükümlülükleri Hakkında Raporlar

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398 inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 24 Şubat 2016 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402 nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2015 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, 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,
24 Şubat 2016

BDO Denet Bağımsız Denetim
Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
Member, BDO International Network

Erdal Aslan
Sorumlu Ortak Başdenetçi

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

	<u>Dipnot</u>	<u>31 Aralık 2015</u>	<u>31 Aralık 2014</u>
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		284.873.223	224.548.291
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	48.761.157	36.307.042
Finansal Yatırımlar	4	202.452.849	153.999.747
Ticari Alacaklar	5	14.574.365	12.906.250
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		14.484.726	12.828.282
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		89.639	77.968
Stoklar	7	17.328.264	19.798.264
Peşin Ödenmiş Giderler		110.579	104.821
Diğer Dönen Varlıklar	13	1.646.009	1.432.167
Duran Varlıklar		305.556.084	239.393.919
Finansal Yatırımlar	4	1.856.415	2.707.926
Diğer Alacaklar	6	15.165	15.663
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		15.165	15.663
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (net)	8	303.609.000	236.579.500
Maddi Duran Varlıklar (net)	9	60.582	68.309
Maddi Olmayan Duran Varlıklar (net)		14.689	22.521
-Şerefiye		-	-
-Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	14.689	22.521
Peşin Ödenmiş Giderler		233	-
TOPLAM VARLIKLAR		<u>590.429.307</u>	<u>463.942.210</u>

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

	Dipnot	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		3.416.499	2.994.025
Ticari Borçlar	5	1.759.505	1.514.263
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		14.826	32.354
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		1.744.679	1.481.909
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	12	66.380	68.906
Diğer Borçlar	6	30.096	55.535
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		30.096	55.535
Ertelenmiş Gelirler		25.878	20.306
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13	1.534.640	1.335.015
Uzun Vadeli Yükümlülükler		752.384	622.265
Diğer Borçlar	6	467.455	382.828
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		467.455	382.828
Uzun Vadeli Karşılıklar		284.929	239.437
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	12	228.555	184.313
- Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	12	56.374	55.124
ÖZKAYNAKLAR		586.260.424	460.325.920
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		(9.767)	(10.412)
- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları		(9.767)	(10.412)
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		593.621	1.445.132
- Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma	14	593.621	1.445.132
Kazanç/Kayıp			
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14	3.585.146	3.137.812
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	14	384.936.809	312.238.288
Net Dönem Karı/Zararı	20	131.791.243	78.151.728
TOPLAM KAYNAKLAR		590.429.307	463.942.210

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerinde
sona eren yıllara ait
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları
(TL)

	Dipnot	1 Ocak 2015 31 Aralık 2015	1 Ocak 2014 31 Aralık 2014
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Satış Gelirleri	15	21.002.300	14.919.333
Satışların Maliyeti (-)	15	(2.470.000)	-
BRÜT KAR / (ZARAR)		18.532.300	14.919.333
Genel Yönetim Giderleri (-)	16,17	(4.959.464)	(4.365.359)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	126.010.962	79.458.506
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	18	(7.830.122)	(11.902.157)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		131.753.676	78.110.323
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	19	37.567	41.405
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KAR/(ZARARI)		131.791.243	78.151.728
Finansman Giderleri (-)		-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		131.791.243	78.151.728
- Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	20	-	-
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	20	-	-
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
DÖNEM KARI / (ZARARI)		131.791.243	78.151.728
DIĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar / Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları	12	645	5.086
Kar / Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar			
- Finansal yatırımlar değer artış fonundaki değişim	14	(851.511)	(127.724)
DIĞER KAPSAMLI GELİR		(850.866)	(122.638)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		130.940.377	78.029.090
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
HİSSE BAŞINA KAZANÇ / (ZARAR)	21	12,3738	7,3376

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerinde
sona eren yıllara ait
Özkaynak Değişim Tabloları
(TL)

		Ödenmiş	Sermaye	Kar veya Zararda	Kar veya		Geçmiş Yıllar	Net Dönem	
	Dipnot	Sermaye	Düzeltilme	Yeniden Sınıflandırılmaya	Zararda Yeniden Sınıflandırılacak	Kardan Ayrılan	Kar/(Zararları)	Kar/(Zararı)	Toplam
			Farkları	Yeniden Sınıflandırılmaya	Zararda Yeniden Sınıflandırılacak	Kısıtlanmış			
				Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç/Kayıpları	Yedekler			
1 Ocak 2014 tarihi itibarıyla bakiye (Dönem Başı)		10.650.794	54.712.578	(15.498)	1.572.856	2.765.034	232.486.346	84.385.039	386.557.149
Transferler	14	-	-	-	-	372.778	79.751.942	(80.124.720)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	5.086	(127.724)	-	-	78.151.728	78.029.090
Temettüleri		-	-	-	-	-	-	(4.260.319)	(4.260.319)
31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla bakiye (Dönem Sonu)		10.650.794	54.712.578	(10.412)	1.445.132	3.137.812	312.238.288	78.151.728	460.325.920
1 Ocak 2015 tarihi itibarıyla bakiye (Dönem Başı)		10.650.794	54.712.578	(10.412)	1.445.132	3.137.812	312.238.288	78.151.728	460.325.920
Transferler	14	-	-	-	-	447.334	72.698.521	(73.145.855)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	645	(851.511)	-	-	131.791.243	130.940.377
Temettüleri	14	-	-	-	-	-	-	(5.005.873)	(5.005.873)
31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla 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

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerinde
sona eren yıllara ait
Nakit Akış Tabloları

	Dipnot	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
A. ESAS FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		18.721.704	1.519.644
Dönem Karı/Zararı		131.791.243	78.151.728
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		(114.155.047)	(77.218.037)
- Amortisman ve İtfa Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	9,10	17.389	11.015
- Değer Düşüklüğü/İptali ile İlgili Düzeltmeler	8	(65.769.614)	(52.550.906)
- Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		46.137	28.852
- Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler	4	(48.453.102)	(24.706.905)
- Kar/Zarar Mutabakatı ile İlgili Diğer Düzeltmeler	11,12	4.143	(93)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		1.085.508	585.953
- Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	2.470.000	-
- Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	5	(1.672.982)	337.117
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	498	45.288
- Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	5	245.966	356.085
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	59.188	114.041
- İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(17.162)	(266.578)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(1.261.716)	(89.346)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları, net (-)	9,10	(1.830)	(46.752)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul alımları (-)	8	(1.259.886)	(42.594)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(5.005.873)	(4.260.319)
Ödenen Temettüleri		(5.005.873)	(4.260.319)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		12.454.115	(2.830.021)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	36.307.042	39.137.063
Dönem sonundaki nakit ve nakit benzerleri	3	48.761.157	36.307.042

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2015 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 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir (TL):

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

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

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 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 2015 ve 31 Aralık 2014 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:

Uygunluk beyanı

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)).

Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihli finansal tabloları 24 Şubat 2016 tarihinde Şirket Yönetimi tarafından Yönetim Kurulu'na sunulmak üzere onaylanmıştır.

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

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket, muhasebe kayıtlarını ve kanuni defterlerini yürürlükteki ticari ve mali mevzuatı esas alarak tutmaktadır. 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.

Geçerli ve raporlama para birimi

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

Ölçüm esasları

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen finansal varlıklar haricinde tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır.

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.

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

iii. Düzeltmeler :

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

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

iv. Netleştirme:

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

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 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerindeki finansal durum tabloları ve finansal durum tablolarına ilişkin dipnotlar ile 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 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 2015 tarihinden sonra geçerli olan standartların, standartlardaki değişiklikler ve yorumların 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolar üzerinde bir etkisi bulunmamaktadır.

Bazı yeni standartlar, standartlardaki değişiklikler ve yorumlar 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla henüz geçerli olmayıp bu finansal tabloların hazırlanmasında uygulanmamıştır. Yeni standart ve yorumların, Şirket'in finansal tablolarına önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

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.

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

(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.

(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 satışı 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.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2015 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)

(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.

(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

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

(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 çevrilmiştir. Dönem içinde gerçekleşen yabancı paraya bağlı işlemler, işlem tarihindeki fiili kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Bu işlemlerden doğan kur farkı gelir ve giderleri kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablolarına dahil edilmektedir.

(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.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2015 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:

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

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

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

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

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) statüsünü kazanmış olan şirketlerin kazançları 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesinin 1’inci fıkrasının d/4 numaralı bendine göre Kurumlar Vergisi’nden ve kurum geçici vergisinden müstesnadır. Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 15. maddesinin 3’üncü fıkrasına göre ise bu ortaklıkların istisna uygulanan kazançları üzerinden yapılması gereken Kurumlar Vergisi stopajının oranı halihazırda 2009/14594 (2008 yılı için 2003 / 6577) sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince sıfırdır. Bu nedenle Şirket’te 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 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 2015 tarihi itibarıyla her hizmet yılı için 3.828,37 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2014 -3.438,22 TL).

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

(k) Kıdem Tazminatı Karşılığı (devam):

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 2015 değerinin, enflasyon etkisinden arındırılması amacıyla sabit kalacağı varsayılmış ve daha sonra bu değer Devlet İç Borçlanma Senetlerinin ortalama faiz oranı olarak öngörülen % 11,00 (31 Aralık 2014 - % 9,50), öngörülen enflasyon oranı % 7,00 (31 Aralık 2014 - % 6,00) esas alınmak suretiyle hesaplanan yıllık % 3,74 (31 Aralık 2014 - % 3,30) reel iskonto oranı ile indirgenerek kıdem tazminatı yükümlülüğünün raporlama tarihindeki net bugünkü değeri hesaplanmıştır.

(l) 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.

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

(l) Gelir ve Giderler (devam):

Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler

Satış geliri, gayrimenkullerin sahipliğiyle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakledilmiş olması, işletmenin satılan gayrimenkullerin yönetimiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve söz konusu gayrimenkuller üzerinde etkin bir kontrolün bulunmaması, satış 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.

(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.

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

(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.

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.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

3. Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir (TL):

	<u>31 Aralık 2015</u>	<u>31 Aralık 2014</u>
Bankalar	48.049.142	35.799.394
- vadesiz TL mevduat	38.171	27.089
- vadesiz döviz mevduat	-	-
- vadeli TL mevduat	-	-
- vadeli döviz mevduat *	48.010.971	35.772.305
B Tipi Likit Fon	<u>712.015</u>	<u>507.648</u>
Toplam (Dipnot 23(i))	<u>48.761.157</u>	<u>36.307.042</u>

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

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

4. Finansal Yatırımlar

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir (TL):

Vadesine Kadar Elde Tutulan Finansal Varlıklar;

	<u>31 Aralık 2015</u>			<u>31 Aralık 2014</u>		
<u>Döviz Cinsi</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	189.816.705	% 3,50	26.09.2016	132.835.423	% 3,63	15.03.2015
ABD Doları	6.131.014	% 3,50	26.09.2016	10.989.268	% 3,63	15.03.2015
ABD Doları	6.505.130	% 3,50	26.09.2016	4.935.054	% 3,63	15.03.2015
ABD Doları	-	-		5.240.002	% 3,63	15.03.2015
Toplam	<u>202.452.849</u>			<u>153.999.747</u>		

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar 26 Eylül 2016 itfa tarihli kupon ödemeli Eurobondlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2014 - 15 Mart 2015 itfa tarihli Eurobond).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

4. Finansal Yatırımlar (devam)

Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar;

	31 Aralık 2015		31 Aralık 2014	
	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş. (*)	-	1.196	-	1.196
Alarko Konut Projeleri Geliştirme A.Ş. (*) (**)	-	143	-	143
Alarko Holding A.Ş.*	-	1.855.076	-	2.706.587
TOPLAM	-	1.856.415	-	2.707.926

(*) İştirak oranı %1'in altındadır.

(**) 14.03.2014 tarihinde Alarko Deyaar Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin şirket ünvanı Alarko Konut Projeleri Geliştirme A.Ş. olarak değişmiştir.

Alarko Holding A.Ş.'deki iştirak tutarı, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerine yaklaştığı öngörülen Borsa İstanbul A.Ş.'de bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış fiyatı ile değerlendirilmiştir. Şirket, gerçeğe uygun değer değerlemesinden kaynaklanan artış ya da azalışları finansal tablolarında Özkaynak hesabı altında yer alan "Kar ve Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlemeden kaynaklanan 1.445.132 TL değer artışı ve 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla oluşan 851.511 TL değer azalışı sonucunda 593.621 TL "Kar ve Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" hesabına Değer Artışı olarak kaydedilmiştir (Dipnot 14 (c)).

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

5. Ticari Alacak ve Borçlar

Ticari alacaklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Ticari alacaklar, net	89.639	77.968
Şüpheli ticari alacaklar	54.839	167.523
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı(-)	(54.839)	(167.523)
Toplam (Dipnot 23(i))	89.639	77.968
İlişkili taraflardan alacaklar, net (Dipnot 22(a) ve 23(i))	14.484.726	12.828.282
Genel Toplam	14.574.365	12.906.250

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

5. Ticari Alacak ve Borçlar (devam)

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

	<u>31 Aralık 2015</u>	<u>31 Aralık 2014</u>
Dönem başı şüpheli ticari alacaklar karşılığı	167.523	166.359
Dönem içinde ayrılan karşılık (Dipnot 18)	-	35.693
Konusu kalmayan karşılıklar (Dipnot 18)	(112.684)	(34.529)
Dönem sonu şüpheli ticari alacaklar karşılığı (Dipnot 23(i))	<u>54.839</u>	<u>167.523</u>

Ticari borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2015</u>	<u>31 Aralık 2014</u>
Satıcılar, net	1.744.679	1.481.909
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 22(b) ve 23(ii))	<u>14.826</u>	<u>32.354</u>
Toplam	<u>1.759.505</u>	<u>1.514.263</u>

6. Diğer Alacaklar ve Borçlar

Uzun vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2015</u>	<u>31 Aralık 2014</u>
Verilen depozito ve teminatlar	<u>15.165</u>	<u>15.663</u>
Toplam (Dipnot 23 (i))	<u>15.165</u>	<u>15.663</u>

Kısa vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2015</u>	<u>31 Aralık 2014</u>
Alarko Merkezi Yönetimi'ne Borçlar	892	1.459
Diğer çeşitli borçlar	<u>29.204</u>	<u>54.076</u>
Toplam (Dipnot 23 (ii))	<u>30.096</u>	<u>55.535</u>

Uzun vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2015</u>	<u>31 Aralık 2014</u>
Alınan depozito ve teminatlar(Dipnot 23 (ii))	<u>467.455</u>	<u>382.828</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

7. Stoklar

Stoklar alım-satım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla detayı aşağıdaki gibidir (TL):

	31 Aralık 2015				31 Aralık 2014			
	Düzeltilmiş Defter Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Tarihi	Düzeltilmiş Defter Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Tarihi
<u>Konut Projesi</u>								
Arsa Payı (1 Parsel) ve Proje Maliyeti Satışı gerçekleşmeyen projeler	14.056.529	-	19.154.000	28.12.2015	16.526.529	-	19.530.000	29.12.2014
Toplam	14.056.529	-	19.154.000		16.526.529	-	19.530.000	
<u>Büyükçekmece Arsası</u>								
Arsa Maliyeti (3 Parsel)	3.271.735	-	48.200.000	28.12.2015	3.271.735	-	47.543.000	29.12.2014
Toplam	17.328.264	-	67.354.000		19.798.264	-	67.073.000	

Konut Projesi: Şirket, gayrimenkul portföyünde bulunan Büyükçekmece Eskice Mevkii'nde kain 106 no.lu ada, 18 no.lu parseldeki 239.466 m² arsa üzerinde 63 adet villa ve 1 adet sosyal tesisin yapı ruhsatını 21 Ekim 2005 tarihinde almış ve satış faaliyetlerine başlamıştır. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla 51 adet villa için satış sözleşmesi yapılmıştır. (31 Aralık 2014 - 50 adet) 28.12.2015 tarihli değerlendirme raporuna göre ekspertiz değerinin belirlenmesinde emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmış olup, bu yöntemlerin ortalaması alınmıştır.

Büyükçekmece Arsası: Toplam 622.651 m² büyüklüğünde 3 adet parsel bulunmaktadır. 28.12.2015 tarihli değerlendirme raporuna göre ekspertiz değerinin belirlenmesinde emsal karşılaştırma ve geliştirme yöntemleri kullanılmış olup, bu yöntemlerden emsal karşılaştırma dikkate alınmıştır.

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Konut Projesi için İnşaat All Risk ve İşveren Mali Sorumluluk Sigortaları tutarı sırasıyla 41.144.480 TL ve 37.388.142 TL (Dipnot 26).

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Şirket'in alım-satım amaçlı gayrimenkulleri A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından değerlendirilmiştir. (31 Aralık 2014 - Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.)

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2015 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 2014 tarihi itibarıyla	183.986.000
İlaveler	42.594
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış	52.550.906
Çıkış	-
31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla	<u>236.579.500</u>
İlaveler	1.259.886
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış	65.769.614
Çıkış	-
31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla	<u><u>303.609.000</u></u>

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 96.076.970 TL ve 86.683.954 TL'dir (Dipnot 26).

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir(TL):

<u>Gayrimenkul Adı</u>	31 Aralık 2015	
	<u>Ekspertiz Raporu Tarihi</u>	<u>Rayiç Değeri (TL)</u>
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
Toplam		<u><u>303.609.000</u></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	Maliyet Analizi
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 2015 tarihinde sona eren yıla ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

8. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (devam)

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir (devam):

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

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	Emsal Karşılaştırma
Büyükçekmece Alkent 2000-Dükkanlar	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Emsal Karşılaştırma
Eyüp Topçular- Fabrika	Maliyet Analizi, Gelir İndirgeme	Maliyet Analizi
Ankara Çankaya İş Merkezi	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Emsal Karşılaştırma
İstanbul Karaköy İş Merkezi	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Emsal Karşılaştırma
İstanbul Şişhane İş Merkezi	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Emsal Karşılaştırma
Maslak Arsası (*)	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Emsal Karşılaştırma

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından değerlendirilmiştir. (31 Aralık 2014 - Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık 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.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

9. Maddi Duran Varlıklar

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

9. Maddi Duran Varlıklar (devam)

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar aşağıdaki gibidir (TL) :

Maliyet ;

	Açılış 1 Ocak 2014	İlaveler	Satışlar	Kapanış 31 Aralık 2014
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	123.365	-	-	123.365
Binalar	311	-	-	311
Tesis, makine ve cihazlar	4.216	-	-	4.216
Demirbaşlar	92.937	22.023	-	114.960
Diğer maddi duran varlıklar	27.373	-	-	27.373
Ara Toplam	248.202	22.023	-	270.225
Birikmiş amortismanlar ;				
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	123.365	-	-	123.365
Binalar	311	-	-	311
Tesis, makine ve cihazlar	4.216	-	-	4.216
Demirbaşlar	38.076	8.575	-	46.651
Diğer maddi duran varlıklar	27.373	-	-	27.373
Ara Toplam (Dipnot 17)	193.341	8.575	-	201.916
Net Defter Değeri	54.861		-	68.309

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 82.140 TL ve 63.770 TL'dir (Dipnot 26).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

10. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıklar aşağıdaki gibidir (TL) :

Maliyet;	Açılış			Kapanış
	1 Ocak 2014	İlaveler	Satışlar	31 Aralık 2014
Haklar	11.094	22.240	-	33.334
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	124.355	2.490	-	126.845
Ara Toplam	135.449	24.730	-	160.179
Birikmiş itfa payları;				
Haklar	10.864	2.064	-	12.928
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	124.354	376	-	124.730
Ara Toplam (Dipnot 17)	135.218	2.440	-	137.658
Net Defter Değeri	231		-	22.521

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

11 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

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

Beşiktaş İlçesi, Etiler Alkent Sitesi'nde bulunan 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 2015</u>	<u>31 Aralık 2014</u>
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	947.141	1.970.750
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C.Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D.Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı		
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
Toplam	<u>947.141</u>	<u>1.970.750</u>

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 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 2015</u>	<u>31 Aralık 2014</u>
Alınan teminat senetleri	963.905	815.312
Alınan teminat mektupları	<u>1.340.885</u>	<u>301.312</u>
Toplam	<u>2.304.790</u>	<u>1.116.624</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2015 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 2015	54.839	54.839
31 Aralık 2014	167.523	167.523

12. Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2015</u>	<u>31 Aralık 2014</u>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	<u>66.380</u>	<u>68.906</u>

Uzun vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir (TL) :

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar:

	<u>31 Aralık 2015</u>	<u>31 Aralık 2014</u>
Dönem başı kıdem tazminatı karşılığı	184.313	152.677
Faiz Gideri	20.274	14.504
Hizmet Gideri	24.613	22.218
Dönem içi ödemeler	-	-
Aktüeryal kayıp/(kazanç)	(645)	(5.086)
Dönem sonu kıdem tazminatı karşılığı	<u>228.555</u>	<u>184.313</u>

Kullanılmamış izin karşılıkları:

	<u>31 Aralık 2015</u>	<u>31 Aralık 2014</u>
Dönem başı kullanılmamış izin karşılığı	55.124	62.994
Dönem içindeki artış/(azalış)	<u>1.250</u>	<u>(7.870)</u>
Dönem sonu kullanılmamış izin karşılığı	<u>56.374</u>	<u>55.124</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2015 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 2015</u>	<u>31 Aralık 2014</u>
Sözleşmeye Dayalı Gelir Tahakkukları	1.481.481	1.267.004
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	<u>164.528</u>	<u>165.163</u>
Toplam	<u>1.646.009</u>	<u>1.432.167</u>

Diğer kısa vadeli yükümlülükler aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2015</u>	<u>31 Aralık 2014</u>
Ödenecek KDV	1.386.338	1.335.015
Diğer ödenecek vergiler	<u>148.302</u>	<u>-</u>
Toplam (Dipnot 23 (ii))	<u>1.534.640</u>	<u>1.335.015</u>

14. Özkaynaklar

a) Ödenmiş Sermaye

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

b) Sermaye Düzeltmesi Farkları

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

c) Finansal Varlık Değer Artış Fonu

Alarko Holding A.Ş.'deki iştirak tutarı, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerine yaklaştığı öngörülen Borsa İstanbul A.Ş.'de bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış fiyatı ile değerlendirilmiştir. Şirket, gerçeğe uygun değer değerlemesinden kaynaklanan artış ya da azalışları finansal tablolarında Özkaynaklar hesabı altında yer alan "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlemeden kaynaklanan, sırasıyla, 851.511 TL değer azalışı ve 127.724 TL değer azalışı "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" hesabına kaydedilmiştir (Dipnot 4).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

14. Özkaynaklar (devam)

d) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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

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

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

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

e) Geçmiş yıllar kar / (zararları) :

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

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

15. Satışlar ve Satışların Maliyeti

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>1 Ocak 2015</u> <u>31 Aralık 2015</u>	<u>1 Ocak 2014</u> <u>31 Aralık 2014</u>
Konut satış gelirleri	2.703.390	-
Kira gelirleri	<u>18.298.910</u>	<u>14.919.333</u>
Toplam	<u>21.002.300</u>	<u>14.919.333</u>

Satışların maliyeti aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>1 Ocak 2015</u> <u>31 Aralık 2015</u>	<u>1 Ocak 2014</u> <u>31 Aralık 2014</u>
Satılan konut maliyeti	<u>2.470.000</u>	-
Toplam	<u>2.470.000</u>	-

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

16. Genel Yönetim Giderleri

Genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>1 Ocak 2015</u> <u>31 Aralık 2015</u>	<u>1 Ocak 2014</u> <u>31 Aralık 2014</u>
Genel yönetim giderleri	4.959.464	4.365.359
Toplam	<u>4.959.464</u>	<u>4.365.359</u>

17. Niteliklerine Göre Giderler

Niteliklerine göre genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>1 Ocak 2015</u> <u>31 Aralık 2015</u>	<u>1 Ocak 2014</u> <u>31 Aralık 2014</u>
Dışarıya Yaptırılan Onarım ve Hizmetler	1.430.829	1.113.348
Personel Giderleri	1.516.718	1.392.201
Dava, İcra ve Noter	13.785	19.764
Vergi, Resim ve Harçlar	1.133.704	957.796
Kira Giderleri	294.743	365.917
Banka Masrafları	50.090	42.721
Diğer Danışmanlık Giderleri	13.340	37.800
Hukuksal Danışmanlık Giderleri	41.295	38.535
Mali Danışmanlık ve Denetim Giderleri	55.148	43.148
Matbaa ve Yayın Giderleri	13.668	15.794
Amortisman ve İtfa Payları	17.389	11.015
Haberleşme Giderleri	7.832	11.720
Diğer	<u>370.923</u>	<u>315.600</u>
Toplam	<u>4.959.464</u>	<u>4.365.359</u>

Amortisman ve itfa giderleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>1 Ocak 2015</u> <u>31 Aralık 2015</u>	<u>1 Ocak 2014</u> <u>31 Aralık 2014</u>
Genel yönetim giderleri	17.389	11.015
Toplam	<u>17.389</u>	<u>11.015</u>

	<u>1 Ocak 2015</u> <u>31 Aralık 2015</u>	<u>1 Ocak 2014</u> <u>31 Aralık 2014</u>
Maddi duran varlıklar (Dipnot 9)	9.557	8.575
Maddi olmayan duran varlıklar (Dipnot 10)	<u>7.832</u>	<u>2.440</u>
Toplam	<u>17.389</u>	<u>11.015</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

17. Niteliklerine Göre Giderler (devam)

Çalışanlara sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>1 Ocak 2015</u> <u>31 Aralık 2015</u>	<u>1 Ocak 2014</u> <u>31 Aralık 2014</u>
Genel yönetim giderleri	1.516.718	1.392.201
Toplam	<u>1.516.718</u>	<u>1.392.201</u>

	<u>1 Ocak 2015</u> <u>31 Aralık 2015</u>	<u>1 Ocak 2014</u> <u>31 Aralık 2014</u>
Personel ücretleri	1.309.413	1.210.735
Personel taşıma giderleri	35.470	31.636
Personel yemek giderleri	22.142	13.738
Personel sağlık giderleri	6.081	5.290
Diğer personel giderleri	<u>143.612</u>	<u>130.802</u>
Toplam	<u>1.516.718</u>	<u>1.392.201</u>

18. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/ (Giderler)

Esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir :

	<u>1 Ocak 2015</u> <u>31 Aralık 2015</u>	<u>1 Ocak 2014</u> <u>31 Aralık 2014</u>
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış (Dipnot 8)	65.769.614	52.550.906
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı - Kira Bedeli	1.481.480	1.267.004
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı - Arazi Tahsis	274.529	249.323
Gayrimenkullerden Elde Edilen Kira Dışı Gelir	60.002	52.292
Konusu Kalmayan Karşılıklar (Dipnot 5)	112.684	34.529
Elektrik, Su, İsale Hattı	10.041	9.119
Kambiyo Karları	52.966.414	16.318.533
Faiz Gelirleri	5.155.990	8.762.974
Diğer Menkul Kıymet Satış Kârları	141.130	172.445
Vade Farkı Gelirleri	11.331	14.589
Reeskont Faiz Gelirleri	982	828
Diğer	<u>26.765</u>	<u>25.964</u>
Toplam	<u>126.010.962</u>	<u>79.458.506</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2015 31 Aralık 2015	1 Ocak 2014 31 Aralık 2014
Kambiyo Zararları	5.504.196	3.999.347
Reeskont Faiz Giderleri	2.760	982
Menkul Kıymet Satış Zararları	-	5.834.451
Şüpheli Alacak Karşılığı (Dipnot 5)	-	35.693
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı-Kira Karşılığı	1.734.154	1.475.837
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı-Arazi Tahsis	274.529	249.323
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı-Ecrimisil	196.497	-
Elektrik, Su, İsale Hattı	10.041	9.119
Diğer	<u>107.945</u>	<u>297.405</u>
Toplam	<u>7.830.122</u>	<u>11.902.157</u>

19. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

Yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir (TL):

	1 Ocak 2015 31 Aralık 2015	1 Ocak 2014 31 Aralık 2014
Temettü Geliri	<u>37.567</u>	<u>41.405</u>
	<u>37.567</u>	<u>41.405</u>

20. Vergi Varlık ve Yükümlülükleri

Türkiye’de kurumlar vergisi oranı 2015 yılı için %20’dir (2014 - %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) :

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Ticari bilanço karı	131.791.243	78.151.728
Diğer İndirimler	(131.791.243)*	(78.151.728)*
Ara toplam	-	-
Vergi oranı (%)	20	20
Vergi karşılığı	-	-

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

Ertelenmiş Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri

Şirket, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünde olduğundan ertelenmiş vergi hesaplaması yapılmamıştır (Dipnot 2 (viii) (j)).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

21. Hisse Başına Kazanç

Hisse başına kazanç / (kayıp) aşağıdaki gibi hesaplanmıştır :

	<u>31 Aralık 2015</u>	<u>31 Aralık 2014</u>
Dönem karı / (zararı)	131.791.243	78.151.728
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)	12,3738	7,3376

22. İlişkili Taraf Açıklamaları

a) İlişkili taraflardan alacaklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2015</u>		<u>31 Aralık 2014</u>	
	<u>Ticari</u>	<u>Ticari Olmayan</u>	<u>Ticari</u>	<u>Ticari Olmayan</u>
Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	14.487.486	-	12.829.264	-
Eksi: Ertelenmiş Gelirler	<u>(2.760)</u>	<u>-</u>	<u>(982)</u>	<u>-</u>
Toplam (Dipnot 5)	<u>14.484.726</u>	<u>-</u>	<u>12.828.282</u>	<u>-</u>

b) İlişkili taraflara borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2015</u>		<u>31 Aralık 2014</u>	
	<u>Ticari</u>	<u>Ticari Olmayan</u>	<u>Ticari</u>	<u>Ticari Olmayan</u>
Alarko Holding A.Ş.	13.581	-	31.767	-
Alarko Carrier San. ve Tic A.Ş.	<u>1.245</u>	<u>-</u>	<u>587</u>	<u>-</u>
Toplam (Dipnot 5)	<u>14.826</u>	<u>-</u>	<u>32.354</u>	<u>-</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2015 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 2015</u>	<u>31 Aralık 2014</u>
<u>Giderler</u>		
Kur farkı gideri	130.323	2.164
Kira giderleri	294.743	365.917
Alınan hizmetler	920.701	658.928
Reeskont gideri	2.779	982
Diğer giderler	<u>18.012</u>	<u>21.353</u>
Toplam	<u>1.366.558</u>	<u>1.049.344</u>

	<u>31 Aralık 2015</u>	<u>31 Aralık 2014</u>
<u>Gelirler</u>		
Kira gelirleri	14.453.257	11.928.885
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı arazi tahsis bedeli	274.529	249.323
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı - %2 Kira Bedeli	1.481.480	1.267.004
Diğer	<u>10.041</u>	<u>9.119</u>
Toplam	<u>16.219.307</u>	<u>13.454.331</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2015 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 2015			31 Aralık 2014		
	Mal	Hizmet	Diğer	Mal	Hizmet	Diğer
Attaş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	1.259.886	-	867.877	42.594	-	530.173
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	-	-	1.661	-	-	1.117
Altek Alarko Elekt. Sant. Tes Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	296
Alarko Holding A.Ş.	-	185.927	311.094	14.237	117.614	325.420
Toplam	1.259.886	185.927	1.180.632	56.831	117.614	857.006

<u>Satışlar</u>	31 Aralık 2015			31 Aralık 2014		
	Mal	Hizmet	Diğer	Mal	Hizmet	Diğer
Attaş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	-	-	15.718.684	-	-	13.041.439
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	-	-	500.623	-	-	397.352
Altek Alarko Elektrik Sant. Tes. İşl. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	15.540
Toplam	-	-	16.219.307	-	-	13.454.331

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kaynaklanan şüpheli alacaklar bulunmamaktadır.

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin brüt toplamı, sırasıyla, 1.004.424 TL ve 933.952 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 2015 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 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 2015 tarihinde sona eren yıla ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

i. Kredi Riski (devam)

31 Aralık 2014 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 2014						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1) (Dipnot 3,5 ve 6)	12.828.282	77.968	-	15.663	35.799.394	507.648
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	77.968	-	-	-	-
A- Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2) (Dipnot 3,5 ve 6)	12.828.282	77.968	-	15.663	35.799.394	507.648
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)	-	167.523	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-) (Dipnot 5)	-	(167.523)	-	-	-	-
- 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 2015 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 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların yaşlandırılması aşağıdaki gibidir (TL):

31 Aralık 2015	İlişkili Taraflar	Ticari Alacaklar
Vadesi Üzerinden 1-30 gün geçmiş	-	-
Vadesi Üzerinden 1-3 ay geçmiş	-	-
Vadesi Üzerinden 3-12 ay geçmiş	-	-
Vadesi Üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
-Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-
31 Aralık 2014	İlişkili Taraflar	Ticari Alacaklar
Vadesi Üzerinden 1-30 gün geçmiş	-	-
Vadesi Üzerinden 1-3 ay geçmiş	-	-
Vadesi Üzerinden 3-12 ay geçmiş	-	-
Vadesi Üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
-Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-

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 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla vade dağılımını göstermektedir (TL):

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 ve 13)	2.032.191	2.032.191	1.564.736	-	467.455
31 Aralık 2014	Defter Değeri	Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan Kısa	3-12 Ay arası	1-5 yıl arası
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 5)	32.354	32.354	32.354	-	-
Diğer ticari borçlar (Dipnot 5)	1.481.909	1.481.909	1.481.909	-	-
Diğer borçlar (Dipnot 6 ve 13)	1.773.378	1.773.378	1.390.550	-	382.828

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2015 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	-	-	-	-	-	-
Toplam Türk Lirası Varlıklar	871.727	59.777	3.754.768	170.141	15.083.429	19.939.842
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
Toplam Yabancı Para Varlıklar	46.784.984	15.710.713	-	202.452.849	-	264.948.546
Toplam Parasal Varlıklar	47.656.711	15.770.490	3.754.768	202.622.990	15.083.429	284.888.388
Parasal Borçlar						
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
Toplam Türk Lirası Borçlar	3.399.437	17.062	-	-	304.968	3.721.467
Toplam Yabancı Para Borçlar	-	-	-	-	447.416	447.416
Toplam Parasal Borçlar	3.399.437	17.062	-	-	752.384	4.168.883

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

ii. Likidite Riski (devam)

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla varlık ve borçların kalan vadelerine göre hazırlanmış vade yapısı tablosu aşağıdaki gibidir (TL):

31 Aralık 2014

<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	534.737	-	-	-	-	534.737
Stoklar	-	-	4.730.000	-	15.068.264	19.798.264
Diğer Varlıklar	30.707	54.544	1.280.076	171.661	-	1.536.988
Ticari ve Diğer Alacaklar, net	77.968	-	-	-	15.663	93.631
İlişkili Taraflardan Alacaklar, net	-	-	-	-	-	-
Toplam Türk Lirası Varlıklar	643.412	54.544	6.010.076	171.661	15.083.927	21.963.620
Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	18.963.567	16.808.738	-	-	-	35.772.305
Finansal Yatırımlar	-	-	-	153.999.747	-	153.999.747
Ticari Alacaklar, net	-	-	-	-	-	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar, net	12.828.282	-	-	-	-	12.828.282
Toplam Yabancı Para Varlıklar	31.791.849	16.808.738	-	153.999.747	-	202.600.334
Toplam Parasal Varlıklar	32.435.261	16.863.282	6.010.076	154.171.408	15.083.927	224.563.954
Parasal Borçlar						
Ticari Borçlar	1.481.909	-	-	-	-	1.481.909
İlişkili Taraflara Borçlar	32.354	-	-	-	-	32.354
Kıdem Tazminatı Karşılığı	-	-	-	-	184.313	184.313
Alınan Depozito ve Teminatlar	-	-	-	-	20.648	20.648
Alınan Avanslar	6.769	13.537	-	-	-	20.306
Çalışanlara Sağlanan ve Faydalar	68.906	-	-	-	-	68.906
Diğer Kısa Vadeli Borçlar ve Gider Karşılıkları	1.390.550	-	-	-	55.124	1.445.674
Toplam Türk Lirası Borçlar	2.980.488	13.537	-	-	260.085	3.254.110
Toplam Yabancı Para Borçlar	-	-	-	-	362.180	362.180
Toplam Parasal Borçlar	2.980.488	13.537	-	-	622.265	3.616.290

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2015 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 2015 tarihi itibarıyla net döviz pozisyonu 264.501.130 TL'dir (31 Aralık 2014 202.238.154 TL). Kurlarda yaşanacak %10'luk bir artış Şirket'in karını 26.450.113 TL artırırken, %10'luk bir azalış ise 26.450.113 TL azaltacaktır.

Yabancı para pozisyonu

Toplam bazda;

	<u>31 Aralık 2015</u>	<u>31 Aralık 2014</u>
A. Döviz cinsinden varlıklar	264.948.546	202.600.334
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	447.416	362.180
Net döviz pozisyonu (A-B)	<u>264.501.130</u>	<u>202.238.154</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2015 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			31 Aralık 2014		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel Para Birimi)	Döviz Tutarı	Döviz Kuru (Tam)	TL Karşılığı (Fonksiyonel Para Birimi)	Döviz Tutarı	Döviz Kuru (Tam)
1. Bankalar						
ABD Doları	26.623.123	9.156.391	2,9076	14.360.767	6.192.922	2,3189
Avro	21.387.848	6.730.818	3,1776	21.411.538	7.590.860	2,8207
2. Finansal Yatırımlar						
ABD Doları	202.452.849	69.628.852	2,9076	153.999.747	66.410.689	2,3189
3. İlişkili Taraflardan Alacaklar						
ABD Doları	14.484.726	4.981.678	2,9076	12.828.282	5.532.055	2,3189
DÖVİZE BAĞLI VARLIKLAR TOPLAMI	264.948.546			202.600.334		
Alınan Depozito ve Teminatlar (Uzun Vadeli)						
ABD Doları	447.416	153.878	2,9076	362.180	156.186	2,3189
DÖVİZE BAĞLI BORÇLAR TOPLAMI	447.416			362.180		
NET DÖVİZ POZİSYONU	264.501.130			202.238.154		

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2015 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		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 2015 tarihinde sona eren yıla ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

iv. Kur Riski (devam)

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2015 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 2015 ve 31 Aralık 2014 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 2015 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 185.508 TL daha düşük/yüksek olacaktı (31 Aralık 2014 - 270.659 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 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla toplam sermayenin net borçlara oranı aşağıdaki gibidir :

	<u>31 Aralık 2015</u>	<u>31 Aralık 2014</u>
Toplam borç	4.168.883	3.616.290
Eksi: nakit ve nakit benzerleri	<u>(48.761.157)</u>	<u>(36.307.042)</u>
Net borç	<u>(44.592.274)</u>	<u>(32.690.752)</u>
Toplam sermaye	586.260.424	460.325.920
Borç/sermaye oranı	% (8)	% (7)

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 indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2015 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>31.12.2015</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Finansal varlıklar			
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	1.855.076	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	303.609.000	-
TOPLAM	1.855.076	303.609.000	

<u>31.12.2014</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Finansal varlıklar			
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	2.706.587	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	236.579.500	-
TOPLAM	2.706.587	236.579.500	

25. Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

31 Aralık 2015 tarihinde 3.828,37 TL olan kıdem tazminatı tavanı 1 Ocak 2016 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 4.092,53 TL'na yükseltilmiştir (31 Aralık 2014 - 3.438,22 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);

31 Aralık 2015	137.303.590 TL
31 Aralık 2014	124.135.866 TL

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

27. Ek Dipnotlar : Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

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

	Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31 Aralık 2015	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2014
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(b)	253.069.082	193.013.376
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	320.937.264	256.377.764
C	İştirakler	Md. 24/(b)	1.339	1.339
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		16.421.622	14.549.731
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	590.429.307	463.942.210
E	Finansal Borçlar	Md. 31	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md. 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md. 31	586.260.424	460.325.920
	Diğer Kaynaklar		4.168.883	3.616.290
D	Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)	Md. 3/(p)	590.429.307	463.942.210
	Olmayan / Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31 Aralık 2015	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2014
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md. 24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	48.049.142	35.799.394
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	57.478.735	50.677.735
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	1.339	1.339
J	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	947.141	1.970.750
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md. 22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	1.855.076	2.706.587

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Aralık 2015	Önceki Dönem 31 Aralık 2014	Asgari / Azami Oranı
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	% 0,00	% 0,00	≤ % 10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a),(b)	% 54,36	% 55,26	≥ % 51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler	Md. 24/(b)	% 42,86	% 41,60	≤ % 49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	% 0,00	% 0,00	≤ % 49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	% 9,74	% 10,92	≤ % 20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1 (a)	% 0,00	% 0,00	≤ % 10
7	Borçlanma Sınırı	Md. 31	% 0,16	% 0,43	≤ % 500
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Md. 24/(b)	% 8,14	% 7,72	≤ % 10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	% 0,31	% 0,58	≤ % 10

28.05.2013 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: III, No: 48.1 sayılı Tebliğ ile, “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin 24 üncü maddesinin (c) bendi “Portföyde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20’sini aşamaz” şeklinde yer almaktadır. 31 Aralık 2015 tarihli Finansal Tablolarına göre, söz konusu arsaların aktif toplamına oranı %9,74 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 2015 tarihli Finansal Tablolarına göre %54,36 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 2015 tarihli Finansal Tablolarına göre % 42,86 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 2015 tarihli Finansal Tablolara göre, bu oran % 8,14 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.