

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30 Eylül 2016 tarihinde sona eren dokuz aylık ara
döneme ait Özet Finansal Tablolar**

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolar

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerindeki Özet Finansal Durum Tabloları	1 - 2
30 Eylül 2016 ve 30 Eylül 2015 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara dönemlere ait Özet Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları	3
30 Eylül 2016 ve 30 Eylül 2015 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara dönemlere ait Özet Özkaynak Değişim Tabloları	4
30 Eylül 2016 ve 30 Eylül 2015 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara dönemlere ait Özet Nakit Akış Tabloları	5
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar	6 - 31

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

	Dipnot	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		304.358.180	284.873.223
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	59.543.752	48.761.157
Finansal Yatırımlar	4	215.882.670	202.452.849
Ticari Alacaklar		13.869.882	14.574.365
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5,14	13.704.800	14.484.726
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	165.082	89.639
Stoklar	6	14.547.444	17.328.264
Peşin Ödenmiş Giderler		354.892	110.579
Diğer Dönen Varlıklar		159.540	1.646.009
Duran Varlıklar		306.089.334	305.556.084
Finansal Yatırımlar	4	2.166.608	1.856.415
Diğer Alacaklar		15.774	15.165
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		15.774	15.165
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	303.609.000	303.609.000
Maddi Duran Varlıklar		55.378	60.582
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		242.515	14.689
-Şerefiye		-	-
-Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		242.515	14.689
Peşin Ödenmiş Giderler		59	233
TOPLAM VARLIKLAR		610.447.514	590.429.307

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

	Dipnot	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.796.597	3.416.499
Ticari Borçlar		1.376.174	1.759.505
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5,14	10.693	14.826
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	1.365.481	1.744.679
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		71.853	66.380
Diğer Borçlar		8.123	30.096
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		8.123	30.096
Ertelenmiş Gelirler		70.985	25.878
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.269.462	1.534.640
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.046.745	752.384
Diğer Borçlar		717.122	467.455
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		717.122	467.455
Uzun Vadeli Karşılıklar		329.623	284.929
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	8	329.623	284.929
- Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar		-	-
ÖZKAYNAKLAR		606.604.172	586.260.424
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	1,9	10.650.794	10.650.794
Sermaye Düzeltme Farkları	9	54.712.578	54.712.578
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(22.155)	(9.767)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		(22.155)	(9.767)
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		903.815	593.621
- Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları/Kayıpları	4,9	903.815	593.621
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	9	4.202.891	3.585.146
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	9	509.400.307	384.936.809
Net Dönem Karı/Zararı	13	26.755.942	131.791.243
TOPLAM KAYNAKLAR		610.447.514	590.429.307

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 ve 30 Eylül 2015 tarihlerinde
sona eren dokuz aylık ara dönemlere ait
Özet Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları
(TL)

	Dipnot	01 Ocak 2016 30 Eylül 2016	01 Temmuz 2016 30 Eylül 2016	01 Ocak 2015 30 Eylül 2015	01 Temmuz 2015 30 Eylül 2015
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	10	21.295.287	11.436.019	20.431.309	12.291.399
Satışların Maliyeti (-)	10	(2.780.820)	(867.635)	(2.470.000)	-
BRÜT KAR / (ZARAR)		18.514.467	10.568.384	17.961.309	12.291.399
Genel Yönetim Giderleri (-)		(4.111.024)	(1.588.806)	(3.792.499)	(1.756.760)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	11	19.907.578	12.652.844	67.379.811	33.707.619
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	12	(7.713.220)	(1.906.582)	(3.314.655)	(1.691.547)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		26.597.801	19.725.840	78.233.966	42.550.711
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		158.141	-	37.567	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-	-	-
FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		26.755.942	19.725.840	78.271.533	42.550.711
Finansman Giderleri (-)		-	-	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		26.755.942	19.725.840	78.271.533	42.550.711
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri		-	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri		-	-	-	-
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri		-	-	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)	13	26.755.942	19.725.840	78.271.533	42.550.711
DÖNEM KARI / (ZARARI)		26.755.942	19.725.840	78.271.533	42.550.711
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		(12.388)	(5.575)	(7.142)	(10.566)
Kar/Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar					
- Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları/Kayıpları	4,9	310.194	152.056	(760.277)	(255.453)
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		297.806	146.481	(767.419)	(266.019)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		27.053.748	19.872.321	77.504.114	42.284.692
Pay Başına Kazanç					
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç / (Zarar)	13	2,5121	1,8520	7,3489	3,9951

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 ve 30 Eylül 2015 tarihlerinde
sona eren dokuz aylık ara dönemlere ait
Özet Özkaynak Değişim Tabloları
(TL)

			Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç/Kayıpları	Birikmiş Karlar / (Zararlar)		Özkaynaklar	
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		Net Dönem Karı / (Zararı)
1 Ocak 2015 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Başı)	10.650.794	54.712.578	(10.412)	1.445.132	3.137.812	312.238.288	78.151.728	460.325.920
Transferler	-	-	-	-	447.334	72.698.521	(73.145.855)	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	(7.142)	(760.277)	-	-	78.271.533	77.504.114
Kar Payları	-	-	-	-	-	-	(5.005.873)	(5.005.873)
30 Eylül 2015 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Sonu)	10.650.794	54.712.578	(17.554)	684.855	3.585.146	384.936.809	78.271.533	532.824.161
1 Ocak 2016 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Başı)	10.650.794	54.712.578	(9.767)	593.621	3.585.146	384.936.809	131.791.243	586.260.424
Transferler	-	-	-	-	617.745	124.463.498	(125.081.243)	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	(12.388)	310.194	-	-	26.755.942	27.053.748
Kar Payları	-	-	-	-	-	-	(6.710.000)	(6.710.000)
30 Eylül 2016 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Sonu)	10.650.794	54.712.578	(22.155)	903.815	4.202.891	509.400.307	26.755.942	606.604.172

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 ve 30 Eylül 2015 tarihlerinde
sona eren dokuz aylık ara dönemlere ait
Özet Nakit Akış Tabloları
(TL)

	Dipnot	<u>30 Eylül 2016</u>	<u>30 Eylül 2015</u>
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		17.729.435	20.778.949
Dönem Karı / (Zararı)		26.755.942	78.271.533
Dönem Net Karı / (Zararı) Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		(13.383.297)	(56.997.034)
- Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		14.218	13.801
- Değer Düşüklüğü/İptali İle İlgili Düzeltmeler		-	-
- Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		32.306	31.145
- Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-	-
- Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları İle İlgili Düzeltmeler		-	-
- Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar/Kazançlar İle İlgili Düzeltmeler		-	-
- Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler	4	(13.429.821)	(57.046.680)
- Kar/Zarar Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler	11,12	-	4.700
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		4.356.790	(495.550)
- Ticari Alacaklardaki Azalış/Artış ile İlgili Düzeltmeler	5	704.483	6.567.152
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış/Artış ile İlgili Düzeltmeler		(609)	498
- Stoklardaki Azalışlar/Artışlar ile İlgili Düzeltmeler	6	2.780.820	2.470.000
- Ticari Borçlardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler	5	(383.331)	(137.959)
- Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler		227.694	86.395
- İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler		1.027.733	(9.481.636)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		17.729.435	20.778.949
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(236.840)	(594.062)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(236.840)	(594.062)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		-	-
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(6.710.000)	(5.005.873)
Ödenen Temettüleri		(6.710.000)	(5.005.873)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		10.782.595	15.179.014
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	48.761.157	36.307.042
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	59.543.752	51.486.056

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Özet 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 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	30 Eylül 2016		31 Aralık 2015	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Alarko Holding A.Ş.	16,42	1.748.258	16,42	1.748.258
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.	34,78	3.704.641	34,78	3.704.641
Halka Arz	48,77	5.194.442	48,77	5.194.442
Diğer (*)	0,03	3.453	0,03	3.453
Toplam	100,00	10.650.794	100,00	10.650.794

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

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 54.712.578 TL tutarındadır (Dipnot 9 (b)).

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

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

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

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

i. Sunuma İlişkin Temel Esaslar:

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

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

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

İşletmeler, ara dönem finansal tablolarını TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" ("TMS 34") standardına uygun olarak tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket bu çerçevede, 30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap döneminde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir. Söz konusu özet finansal tablolarını TMS 34'e uygun olarak hazırlamıştır.

Şirket'in ara dönem özet finansal tabloları yıl sonu finansal tabloların içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihli finansal tabloları ile beraber okunmalıdır.

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

Şirket'in 30 Eylül 2016 tarihli finansal tabloları 28 Ekim 2016 tarihinde Şirket Yönetimi tarafından Yönetim Kurulu'na sunulmak üzere onaylanmıştır.

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

ii. Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi :

TMS 29'a göre, yüksek enflasyon ekonomisinin hakim olduğu bir ülkenin para birimini kullanarak finansal tablolarını hazırlamakta olan kuruluşların bu tablolardaki kalemleri bilanço tarihi itibarıyla endekslenen birim değerleri ile göstermeleri ve aynı uygulamayı geçmiş dönemlere de yansıtılmaları 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.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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:

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerindeki finansal durum tabloları ve finansal durum tablolarına ilişkin dipnotlar ile 30 Eylül 2016 ve 30 Eylül 2015 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara dönemlere ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir, nakit akış ve özkaynak değişim tabloları ve ilgili dipnotlar karşılaştırmalı olarak sunulmuştur. Cari dönem finansal tablolarının sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılmıştır.

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

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

1 Ocak 2016 tarihinden sonra geçerli olan standartların, standartlardaki değişiklikler ve yorumların 30 Eylül 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolar üzerinde bir etkisi bulunmamaktadır.

Bazı yeni standartlar, standartlardaki değişiklikler ve yorumlar 30 Eylül 2016 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)

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

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

TFRS 11 - Müşterek Faaliyetlerde Hisse Edinimi (Değişiklikler)

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

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

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

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

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

TFRS 14, "Düzenleyici erteleme hesapları"

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

TMS 27 "Bireysel finansal tablolar"

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

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

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

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

TMS 1 "Finansal Tabloların Sunuluşu"

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

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

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

Yıllık İyileştirmeler, 2012-2014 Dönemi

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

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

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

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

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

UFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat

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

TFRS 9 Finansal Araçlar - Nihai Standart (2014)

TFRS 9 finansal varlıkların içinde yönetildikleri iş modelini ve nakit akım özelliklerini yansıtan akılcı, tek bir sınıflama ve ölçüm yaklaşımına dayanmaktadır. Bunun üzerine, kredi kayıplarının daha zamanında muhasebeleştirilebilmesini sağlayacak ileriye yönelik bir beklenen kredi kaybı modeli ile değer düşüklüğü muhasebesine tabi olan tüm finansal araçlara uygulanabilen tek bir model kurulmuştur. Buna ek olarak, TFRS 9, banka ve diğer işletmelerin, finansal borçlarını gerçeğe uygun değeri ile ölçme opsiyonunu seçtikleri durumlarda, kendi kredi değersizliklerindeki düşüğe bağlı olarak finansal borcun gerçeğe uygun değerindeki azalmadan dolayı kar veya zarar tablosunda gelir kaydetmeleri sonucunu doğuran "kendi kredi riski" denilen sorunu ele almaktadır. Standart ayrıca, risk yönetimi ekonomisini muhasebe uygulamaları ile daha iyi ilişkilendirebilmek için geliştirilmiş bir finansal riskten korunma modeli içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2018 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir; ancak, erken uygulamaya izin verilmektedir. Ayrıca, finansal araçların muhasebesi değiştirilmeden kendi kredi riski ile ilgili değişikliklerinin tek başına erken uygulanmasına izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 7 'Nakit akış tabloları';

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

TMS 12 'Gelir vergileri';

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

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

UFRS 16 'Kiralama işlemleri';

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

UFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler

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

viii. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti ve Değerlendirme Yöntemleri

(a) 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. 2016 ve 2015 hesap dönemlerinde ÜFE 'de %100 ve %10 şartları birlikte gerçekleşmediği için enflasyon düzeltmesi uygulaması yapılmamıştır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

(a) Vergiler: (devam)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) statüsünü kazanmış olan şirketlerin kazançları 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin 1'inci fıkrasının d/4 numaralı bendine göre Kurumlar Vergisi'nden ve kurum geçici vergisinden müstesnadır. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15. maddesinin 3'üncü fıkrasına göre ise bu ortaklıkların istisna uygulanan kazançları üzerinden yapılması gereken Kurumlar Vergisi stopajının oranı halihazırda 2009/14594 (2008 yılı için 2003/ 6577) sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince sıfırdır. Bu nedenle, Şirket'te 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 hesap dönemlerine ilişkin vergi hesaplaması yapılmamıştır.

(b) Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü:

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

3. Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir (TL):

	<u>30 Eylül 2016</u>	<u>31 Aralık 2015</u>
Bankalar	58.662.802	48.049.142
- vadesiz TL mevduat	32.283	38.171
- vadeli döviz mevduat *	58.630.519	48.010.971
B Tipi Likit Fon	<u>880.950</u>	<u>712.015</u>
Toplam	<u>59.543.752</u>	<u>48.761.157</u>

* 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli ABD Doları mevduatların faiz oranı %2,85 - %3,25 arasında olup tahakkuk eden faiz tutarı 37.769 TL, vadeli Avro mevduatların faiz oranı %1,50 - %1,75 arasında değişmekte olup tahakkuk eden faiz tutarı 28.901 TL'dir. (31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli ABD Doları mevduatların faiz oranı %1,85- %2,75 arasında değişmekte olup tahakkuk eden faiz tutarı 23.784 TL, vadeli Avro mevduatların faiz oranı %1,70 - %1,75 arasında değişmekte olup tahakkuk eden faiz tutarı 6.596 TL'dir).

Şirket'in 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

4. Finansal Yatırımlar

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

Vadesine Kadar Elde Tutulan Finansal Varlıklar;

<u>Döviz Cinsi</u>	<u>30 Eylül 2016</u>			<u>31 Aralık 2015</u>		
	<u>Defter Değeri (TL)</u>	<u>Faiz Oranı</u>	<u>Vade Tarihi</u>	<u>Defter Değeri (TL)</u>	<u>Faiz Oranı</u>	<u>Vade Tarihi</u>
ABD Doları	215.882.670	% 3,75	14.07.2017	189.816.705	% 3,50	26.09.2016
ABD Doları	-	-	-	6.131.014	% 3,50	26.09.2016
ABD Doları	-	-	-	6.505.130	% 3,50	26.09.2016
ABD Doları	-	-	-	-	-	-
Toplam	<u>215.882.670</u>			<u>202.452.849</u>		

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar, 14 Temmuz 2017 itfa tarihli kupon ödemeli devlet iç borçlanma senetlerinden oluşmaktadır.

Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar;

	<u>30 Eylül 2016</u>		<u>31 Aralık 2015</u>	
	<u>İştirak Oranı (%)</u>	<u>Tutar (TL)</u>	<u>İştirak Oranı (%)</u>	<u>Tutar (TL)</u>
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.(*)	-	1.196	-	1.196
Alarko Konut Projeleri Geliştirme A.Ş.(*)	-	143	-	143
Alarko Holding A.Ş.*	-	<u>2.165.269</u>	-	<u>1.855.076</u>
TOPLAM	-	<u>2.166.608</u>	-	<u>1.856.415</u>

(*) İştirak oranı %1'in altındadır.

Alarko Holding A.Ş.'deki iştirak tutarı, 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerine yaklaştığı öngörülen Borsa İstanbul A.Ş.'de bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış fiyatı ile değerlendirilmiştir. Şirket, gerçeğe uygun değer değerlemesinden kaynaklanan artış ya da azalışları finansal tablolarında Özkaynak hesabı altında yer alan "Kar ve Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla oluşan 593.621 TL değer artışı, 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla 310.194 TL değer artışı sonucunda 903.815 TL olmuştur (Dipnot 9 (c)).

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

5. Ticari Alacak ve Borçlar

Ticari alacaklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>30 Eylül 2016</u>	<u>31 Aralık 2015</u>
Ticari alacaklar, net	165.082	89.639
Şüpheli ticari alacaklar	9.773	54.839
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı(-)	(9.773)	(54.839)
Toplam	165.082	89.639
İlişkili taraflardan alacaklar, net (Dipnot 14 (a))	<u>13.704.800</u>	<u>14.484.726</u>
Genel Toplam	<u>13.869.882</u>	<u>14.574.365</u>

Şüpheli ticari alacak karşılığının 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>30 Eylül 2016</u>	<u>31 Aralık 2015</u>
Dönem başı şüpheli ticari alacaklar karşılığı	54.839	167.523
Tahsil olanağı kalmayan alacak	(25.066)	-
Konusu kalmayan karşılıklar (Dipnot 11)	(20.000)	(112.684)
Dönem sonu şüpheli ticari alacaklar karşılığı	<u>9.773</u>	<u>54.839</u>

Ticari borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>30 Eylül 2016</u>	<u>31 Aralık 2015</u>
Satıcılar, net	1.365.481	1.744.679
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 14 (b))	<u>10.693</u>	<u>14.826</u>
Toplam	<u>1.376.174</u>	<u>1.759.505</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

6. Stoklar

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

	30 Eylül 2016				31 Aralık 2015			
	Düzeltilmiş Defter Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Tarihi	Düzeltilmiş Defter Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Tarihi
<u>Konut Projesi</u>								
Arsa Payı (1 Parsel) ve Proje Maliyeti Satışı gerçekleşmeyen projeler	11.275.709	-	14.859.000	28.12.2015	14.056.529	-	19.154.000	28.12.2015
<i>Toplam</i>	<i>11.275.709</i>	<i>-</i>	<i>14.859.000</i>		<i>14.056.529</i>	<i>-</i>	<i>19.154.000</i>	
<u>Büyükçekmece Arsası</u>								
Arsa Maliyeti (3 Parsel)	3.271.735	-	48.200.000	28.12.2015	3.271.735	-	48.200.000	28.12.2015
Toplam	14.547.444	-	63.059.000		17.328.264	-	67.354.000	

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

6. Stoklar (devam)

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. 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla 54 adet villa için satış sözleşmesi yapılmıştır. 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.

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Konut Projesi için İnşaat All Risk ve İşveren Mali Sorumluluk Sigortaları tutarı sırasıyla 33.840.059 TL ve 41.144.480 TL (Dipnot 18).

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

7. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir (TL):

<u>Gerçeğe Uygun Değer</u>	<u>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</u>
1 Ocak 2015 tarihi itibarıyla	236.579.500
İlaveler	1.259.886
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış	65.769.614
Çıkış	-
31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla	303.609.000
İlaveler	-
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış	-
Çıkış	-
30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla	<u>303.609.000</u>

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla ve 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 92.586.060 TL ve 96.076.970 TL'dir (Dipnot 18).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

7. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (devam)

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

<u>Gayrimenkul Adı</u>	30 Eylül 2016	
	<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		303.609.000

<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		303.609.000

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

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

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

8. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

- a) Şirket'in 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıkların detayı aşağıdaki gibidir (TL);

	<u>30 Eylül 2016</u>	<u>31 Aralık 2015</u>
Kıdem Tazminatı Karşılığı	273.692	228.555
İzin Karşılığı	<u>55.931</u>	<u>56.374</u>
Toplam	<u>329.623</u>	<u>284.929</u>

- b) 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'in Stoklar, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Sabit Kıymetler Hesapları'nda gösterilen;

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

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

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

	<u>30 Eylül 2016</u>	<u>31 Aralık 2015</u>
Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler		
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	1.953.633	947.141
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı		
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
Toplam	<u>1.953.633</u>	<u>947.141</u>

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

8. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler (devam)

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

	<u>30 Eylül 2016</u>	<u>31 Aralık 2015</u>
Alınan teminat senetleri	1.006.302	963.905
Alınan teminat mektupları	<u>1.053.676</u>	<u>1.340.885</u>
Toplam	<u>2.059.978</u>	<u>2.304.790</u>

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

	<u>Tahsil Edilemeyen Alacaklar</u>	<u>Ayrılan Karşılıklar</u>
30 Eylül 2016 (Dipnot 5)	9.773	9.773
31 Aralık 2015 (Dipnot 5)	54.839	54.839

9. Özkaynaklar

a) Ödenmiş Sermaye

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermayesi 20.000.000 TL olup, çıkarılmış ve ödenmiş sermayesi 10.650.794 TL'dir. Şirket'in sermayesi ihraç edilmiş ve her biri 1 Kr nominal değerinde 1.065.079.400 adet hisseden meydana gelmiştir. Şirket'in ortaklık yapısının detayı 1 no'lu dipnotta belirtilmiştir.

b) Sermaye Düzeltmesi Farkları

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

c) Finansal Varlık Değer Artış Fonu

Alarko Holding A.Ş.'deki iştirak tutarı, 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerine yaklaştığı öngörülen Borsa İstanbul A.Ş.'de bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış fiyatı ile değerlendirilmiştir. Şirket, gerçeğe uygun değer değerlemesinden kaynaklanan artış ya da azalışları finansal tablolarında Özkaynaklar hesabı altında yer alan "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlemeden kaynaklanan, sırasıyla, 310.194 TL değer artışı ve 851.511 TL değer azalışı "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" hesabına kaydedilmiştir (Dipnot 4).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

9. Özkaynaklar (devam)

d) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmakta olup 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla 4.202.891 TL'dir (31 Aralık 2015 - 3.585.146 TL).

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

- a) I. Tertip Yedek: Net karın %5'i ödenmiş sermayenin %20'sine ulaşıncaya kadar I. Tertip yedek akçe olarak ayrılır.
- 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>30 Eylül 2016</u>	<u>31 Aralık 2015</u>
Olağanüstü yedekler	384.936.809	312.238.288
Geçmiş yıl karları	<u>124.463.498</u>	<u>72.698.521</u>
Toplam	<u>509.400.307</u>	<u>384.936.809</u>

10. Hasılat ve Satışların Maliyeti

Hasılat aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>01 Ocak 2016</u> <u>30 Eylül 2016</u>	<u>01 Temmuz 2016</u> <u>30 Eylül 2016</u>	<u>01 Ocak 2015</u> <u>30 Eylül 2015</u>	<u>01 Temmuz 2015</u> <u>30 Eylül 2015</u>
Kira gelirleri	16.034.263	9.641.841	17.727.919	12.291.399
Konut satış gelirleri	<u>5.261.024</u>	<u>1.794.178</u>	<u>2.703.390</u>	-
Toplam	<u>21.295.287</u>	<u>11.436.019</u>	<u>20.431.309</u>	<u>12.291.399</u>

Satışların maliyeti aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>01 Ocak 2016</u> <u>30 Eylül 2016</u>	<u>01 Temmuz 2016</u> <u>30 Eylül 2016</u>	<u>01 Ocak 2015</u> <u>30 Eylül 2015</u>	<u>01 Temmuz 2015</u> <u>30 Eylül 2015</u>
Satılan konut maliyeti	2.694.214	821.910	2.470.000	-
Satılan arsa maliyeti	<u>86.606</u>	<u>45.725</u>	-	-
Toplam	<u>2.780.820</u>	<u>867.635</u>	<u>2.470.000</u>	<u>-</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

11. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

Esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>01 Ocak 2016</u> <u>30 Eylül 2016</u>	<u>01 Temmuz 2016</u> <u>30 Eylül 2016</u>	<u>01 Ocak 2015</u> <u>30 Eylül 2015</u>	<u>01 Temmuz 2015</u> <u>30 Eylül 2015</u>
Kambiyo Karları	12.973.187	8.643.857	61.320.651	30.326.868
Faiz Gelirleri	5.115.569	2.599.202	4.118.808	1.913.483
Gayrimenkullerden Elde Edilen Kira Dışı Gelir	44.812	13.275	45.923	15.513
Diğer Menkul Kıymet Satış Karları	44.335	17.201	124.058	22.243
Konusu Kalmayan Karşılıklar (Dipnot 5)	20.000	-	112.684	73.820
Vade Farkı Gelirleri	60.520	25.280	23.009	8.847
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı-Ödenecek Kira Bedeli	1.344.202	1.344.202	1.337.585	1.337.585
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı-Arazi Tahsis Bedeli	300.449	9.331	284.570	8.838
Reeskont Faiz Gelirleri	2.760	-	982	-
Diğer Gelirler	<u>1.744</u>	<u>496</u>	<u>11.541</u>	<u>422</u>
Toplam	<u>19.907.578</u>	<u>12.652.844</u>	<u>67.379.811</u>	<u>33.707.619</u>

12. Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

Esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>01 Ocak 2016</u> <u>30 Eylül 2016</u>	<u>01 Temmuz 2016</u> <u>30 Eylül 2016</u>	<u>01 Ocak 2015</u> <u>30 Eylül 2015</u>	<u>01 Temmuz 2015</u> <u>30 Eylül 2015</u>
Kambiyo Zararları	5.967.815	528.677	1.602.376	317.765
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı-Kira Karşılığı	1.344.202	1.344.202	1.337.585	1.337.585
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı - Arazi Tahsis Bedeli	345.550	24.365	327.235	23.060
Reeskont Faiz Giderleri	14.755	(4.167)	5.664	(2.598)
Diğer Giderler	<u>40.898</u>	<u>13.505</u>	<u>41.795</u>	<u>15.735</u>
Toplam	<u>7.713.220</u>	<u>1.906.582</u>	<u>3.314.655</u>	<u>1.691.547</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

13. Hisse Başına Kazanç

Hisse başına kazanç / (kayıp) aşağıdaki gibi hesaplanmıştır :

	1 Ocak 2016 30 Eylül 2016	1 Temmuz 2016 30 Eylül 2016	1 Ocak 2015 30 Eylül 2015	1 Temmuz 2015 30 Eylül 2015
Dönem karı / (zararı) Raporlama dönemi itibarıyla ağırlıklı ortalama adi hisse senedi (1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden)	26.755.942	19.725.840	78.271.533	42.550.711
Hisse başına kazanç (TL) / (kayıp)	2,5121	1,8520	7,3489	3,9951

14. İlişkili Taraf Açıklamaları

a) İlişkili taraflardan alacaklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	30 Eylül 2016		31 Aralık 2015	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	13.719.555	-	14.487.486	-
Eksi: Ertelenmiş Gelirler	(14.755)	-	(2.760)	-
Toplam (Dipnot 5)	<u>13.704.800</u>	<u>-</u>	<u>14.484.726</u>	<u>-</u>

b) İlişkili taraflara borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	30 Eylül 2016		31 Aralık 2015	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Alarko Holding A.Ş. Alarko Carrier San. ve Tic A.Ş.	10.693	-	13.581	-
	-	-	1.245	-
Toplam (Dipnot 5)	<u>10.693</u>	<u>-</u>	<u>14.826</u>	<u>-</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

14. 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>01 Ocak 2016</u> <u>30 Eylül 2016</u>	<u>01 Ocak 2015</u> <u>30 Eylül 2015</u>
<u>Giderler</u>		
Kur farkı gideri	221.682	130.323
Kira giderleri	291.786	219.280
Alınan hizmetler	573.487	740.462
Reeskont gideri	14.755	5.664
Diğer giderler	<u>24.048</u>	<u>13.784</u>
Toplam	<u>1.125.758</u>	<u>1.109.513</u>
	<u>01 Ocak 2016</u> <u>30 Eylül 2016</u>	<u>01 Ocak 2015</u> <u>30 Eylül 2015</u>
<u>Gelirler</u>		
Kira gelirleri	6.097.644	6.155.320
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı - Arazi Tahsis Bedeli	300.449	284.570
Kur farkı geliri	575.470	-
Faiz gelirleri	<u>50.847</u>	<u>23.559</u>
Toplam	<u>7.024.410</u>	<u>6.463.449</u>

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

<u>Alışlar</u>	<u>01 Ocak 2016</u> <u>30 Eylül 2016</u>			<u>01 Ocak 2015</u> <u>30 Eylül 2015</u>		
	<u>Mal</u>	<u>Hizmet</u>	<u>Diğer</u>	<u>Mal</u>	<u>Hizmet</u>	<u>Diğer</u>
Attaş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	-	-	651.864	591.513	-	724.826
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	-	-	1.053	-	-	675
Alarko Holding A.Ş.	<u>13.110</u>	<u>143.305</u>	<u>239.280</u>	<u>-</u>	<u>151.623</u>	<u>232.163</u>
Toplam	<u>13.110</u>	<u>143.305</u>	<u>892.197</u>	<u>591.513</u>	<u>151.623</u>	<u>957.664</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

14. İlişkili Taraf Açıklamaları (devam)

Satışlar	01 Ocak 2016 30 Eylül 2016			01 Ocak 2015 30 Eylül 2015		
	Mal	Hizmet	Diğer	Mal	Hizmet	Diğer
Attaş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	-	-	6.614.034	-	-	6.097.645
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	-	-	410.376	-	-	365.804
Toplam	-	-	7.024.410	-	-	6.463.449

30 Eylül 2016 ve 30 Eylül 2015 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kaynaklanan şüpheli alacaklar bulunmamaktadır.

30 Eylül 2016 ve 30 Eylül 2015 tarihleri itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin brüt toplamı, sırasıyla, 865.860 TL ve 730.171 TL'dir.

15. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

Finansal araçlar ve finansal risk yönetimi

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

Risk yönetimi, aşağıdaki politikalar çerçevesinde uygulanmaktadır:

i. Kur Riski

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

Şirket'in 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla net döviz pozisyonu 279.908.149 TL'dir (31 Aralık 2015 - 264.501.130 TL). Kurlarda yaşanacak %10'luk bir artış Şirket'in karını 27.990.815 TL artırırken, %10'luk bir azalış ise 27.990.815 TL azaltacaktır.

Yabancı para pozisyonu

Toplam bazda;

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
A. Döviz cinsinden varlıklar	280.605.240	264.948.546
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	<u>697.091</u>	<u>447.416</u>
Net döviz pozisyonu (A-B)	<u>279.908.149</u>	<u>264.501.130</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

i. Kur Riski (devam)

Yabancı para pozisyonu

Döviz bazında ayrıntılı;

	30 Eylül 2016			31 Aralık 2015		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel Para Birimi)	Döviz Tutarı	Döviz Kuru (Tam)	TL Karşılığı (Fonksiyonel Para Birimi)	Döviz Tutarı	Döviz Kuru (Tam)
1. Bankalar						
ABD Doları	35.782.763	11.943.911	2,9959	26.623.123	9.156.391	2,9076
Avro	22.847.756	6.798.309	3,3608	21.387.848	6.730.818	3,1776
2. Finansal Yatırımlar						
ABD Doları	215.882.670	72.059.371	2,9959	202.452.849	69.628.852	2,9076
3. İlişkili Taraflardan Alacaklar						
ABD Doları	6.092.051	2.033.463	2,9959	14.484.726	4.981.678	2,9076
DÖVİZE BAĞLI VARLIKLAR TOPLAMI	280.605.240			264.948.546		
Alınan Depozito ve Teminatlar (Uzun Vadeli)						
ABD Doları	697.091	232.682	2,9959	447.416	153.878	2,9076
DÖVİZE BAĞLI BORÇLAR TOPLAMI	697.091			447.416		
NET DÖVİZ POZİSYONU	279.908.149			264.501.130		

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

i. Kur Riski (devam)

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla döviz pozisyonu duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir (TL):

Döviz Pozisyonu Duyarlılık Analizi Tablosu				
30 Eylül 2016				
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değişmesi Halinde		ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	25.706.039	(25.706.039)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısmı (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	25.706.039	(25.706.039)	-	-
	Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde		Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	2.284.776	(2.284.776)	-	-
5- Avro riskinden korunan kısmı (-)	-	-	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	2.284.776	(2.284.776)	-	-
Toplam (3+6)	27.990.815	(27.990.815)	-	-

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

i. Kur Riski (devam)

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

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

16. 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.

17. Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

Yoktur.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Stoklar(Dipnot 6)	33.840.059	41.144.480
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller(Dipnot 7)	92.586.060	96.076.970
Diğer	84.635	82.140
Toplam	126.510.754	137.303.590

19. Ek Dipnotlar : Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir:

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30 Eylül 2016	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2015
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(b)	277.591.691	253.069.082
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	318.156.444	320.937.264
C	İştirakler	Md. 24/(b)	1.339	1.339
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		14.698.040	16.421.622
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	610.447.514	590.429.307
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	606.604.172	586.260.424
	Diğer Kaynaklar		3.843.342	4.168.883
D	Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)	Md. 3/(p)	610.447.514	590.429.307
	Konsolide Olmayan / Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30 Eylül 2016	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2015
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)	58.662.802	48.049.142
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	57.478.735
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	1.339	1.339
J	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	1.953.633	947.141
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)	2.165.269	1.855.076

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 30 Eylül 2016	Önceki Dönem 31 Aralık 2015	Asgari / Azami Oranı
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	% 0,00	% 0,00	≤ % 10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a),(b)	% 52,12	% 54,36	≥ % 51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler	Md. 24/(b)	% 45,47	% 42,86	≤ % 49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	% 0,00	% 0,00	≤ % 49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	% 9,42	% 9,74	≤ % 20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1 (a)	% 0,00	% 0,00	≤ % 10
7	Borçlanma Sınırı	Md. 31	% 0,32	% 0,16	≤ % 500
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Md. 24/(b)	% 9,61	% 8,14	≤ % 10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	% 0,35	% 0,31	≤ % 10

28.05.2013 tarihli Resmi Gazete’ de yayımlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: III, No: 48.1 sayılı Tebliğ ile, “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin 24 üncü maddesinin (c) bendi “Portföyde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20’sini aşamaz” şeklinde yer almaktadır. 30 Eylül 2016 tarihli Finansal Tablolara göre, söz konusu arsaların aktif toplamına oranı % 9,42 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Aynı Tebliğle, Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin 24 üncü maddesinin (a) bendi “Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı haklara ve gayrimenkule dayalı projelere aktif toplamının en az %51’i oranında yatırım yapmak zorundadırlar.” şeklinde yer almaktadır. 30 Eylül 2016 tarihli Finansal Tablolara göre % 52,12 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. 30 Eylül 2016 tarihli Finansal Tablolara göre % 45,47 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Tebliğin 24 üncü maddesinin (b) bendinde, “...Türk Lirası veya yabancı para cinsinden vadesiz ve vadeli mevduata ise en fazla aktif toplamının %10’ u oranında yatırım yapabilirler.” hükmü yer almaktadır. 30 Eylül 2016 tarihli Finansal Tablolara göre, bu oran % 9,61 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.