



**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**01 Ocak 2018 – 30 Eylül 2018**

**Ara Dönem Faaliyet Raporu**

## A- RAPORUN DÖNEMİ

Faaliyet Raporumuz 01.01.2018 – 30.09.2018 dönemini kapsamaktadır.

## B- YÖNETİM KURULU ÜYELERİ

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 26 Mart 2018 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda üç yıl süre ile görev yapmak üzere seçilen Yönetim Kurulu üyeleri aşağıdaki gibidir.

<u>Yönetim Kurulu</u>	<u>Görevi</u>	<u>Görev Başlangıç Tarihi</u>	<u>Görev Bitiş Tarihi</u>
Mustafa Filiz	Yönetim Kurulu Başkanı	26.03.2018	26.03.2021
Ahmet Önder Kazazoğlu	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	26.03.2018	26.03.2021
Mehmet Ahkemoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	26.03.2018	26.03.2021
Hilmi Önder Şahin	Yönetim Kurulu Üyesi	26.03.2018	26.03.2021
Ömer Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	26.03.2018	26.03.2021
Mustafa Tansu Uslu	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	26.03.2018	26.03.2021
Kudret Vurgun	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	26.03.2018	26.03.2021

Yönetim Kurulu Üyelerinin şirket yönetiminde icrai görevi yoktur.

Yönetim Kurulu dönem içinde 14 toplantı yapmıştır.Yapılan toplantılara tüm üyelerin katılımı sağlanmıştır. Yönetim Kurulu kararları oybirliği ile alınmıştır. Bu nedenle karşı oy zaptı yoktur.

### Denetçi

DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.  
(Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited)

### Bağımsız Denetleme Kuruluşu

DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.  
(Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited)

### Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı

Yönetim Kurulu Başkanı ve Üyeleri Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Esas Sözleşmesi çerçevesinde şirketi temsil etmektedirler.

## **Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı**

Yönetim Kurulu tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu' nun Kurumsal Yönetim Tebliği ve Türk Ticaret Kanununda ve Türk Ticaret Kanunu' nda yer alan hükümler çerçevesinde, yeni komiteler kurulmuş ve çalışma esasları belirlenmiştir.

Buna göre;

- Kurumsal yönetim uygulamalarının geliştirilmesi amacıyla 4 üyeden oluşan bir Kurumsal Yönetim Komitesi kurulmuş olup, Komite Başkanı Bağımsız üye Mustafa Tansu Uslu ve Komite Üyeleri Mustafa Filiz, Mehmet Ahkemoğlu ve Metin Franko' dur.
- Şirketimizin karşılaşılabileceği risklerin erken saptanması ve etkin bir risk yönetim sisteminin oluşturulması amacıyla Yönetim Kurulu'na tavsiyede bulunmak üzere dört üyeden oluşan bir Riskin Erken Saptanması Komitesi kurulmuştur. Komite Başkanı Bağımsız Üye Mustafa Tansu Uslu, Komite Üyeleri Mustafa Filiz, Mehmet Ahkemoğlu ve Hilmi Önder Şahin' dir.
- Yönetim Kurulu bünyesinde mevcut olan Denetimden Sorumlu Komite'nin Başkanı Bağımsız Üye Mustafa Tansu Uslu, Üyesi ise Bağımsız Üye Kudret Vurgun' dur.

Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluştuklarına ilişkin bilgiler Şirketimiz Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) kamuya açıklanmış olup ayrıca şirketimiz internet sitesinde yatırımcıların bilgisine sunulmuştur.

## **C- KÂR DAĞITIM POLİTİKASI**

Şirketimiz; Sermaye Piyasası Mevzuatı, Türk Ticaret Kanunu, Vergi Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile Esas Sözleşmemizdeki hükümler çerçevesinde kâr payı dağıtımını yapmaktadır.

Dağıtılacak kâr payı tutarı, şirketin yatırım politikası çerçevesinde ihtiyaç duyacağı fonlar ve diğer nakit ihtiyaçları dikkate alınmak suretiyle belirlenmektedir.

Şirketimiz prensip olarak, her yıl dağıtılabilir dönem kârının en az % 5' ini ortaklarına kâr payı olarak nakden veya sermayeye ilave etmek suretiyle bedelsiz hisse olarak dağıtacaktır. Olağanüstü ekonomik gelişmelerin ortaya çıkması durumunda ise yukarıda belirtilen oranın altında kâr dağıtılabilir veya hiç dağıtılmayabilir. Bu durum ise gerekçesiyle birlikte Yönetim Kurulu kararına bağlanıp genel kurulun onayına sunulur ve özel durum açıklamasıyla kamuya duyurulur.

Yönetim Kurulu, kâr dağıtım politikası çerçevesinde her yıl kâr payı dağıtımına ilişkin teklifini karara bağlar ve Genel Kurulun onayına sunar.

Yönetim Kurulunun kâr payı dağıtım teklifi Genel Kurul tarafından onaylandığı takdirde, kâr payı dağıtımına 31 Mayıs tarihinde başlanması esastır. Genel Kurul, kâr dağıtım kararı verilen genel kurul toplantısının yapıldığı hesap döneminin son gününü geçmemek şartıyla kâr payı dağıtım tarihi belirleyebilir. Kâr dağıtımında imtiyaz bulunmamaktadır.

Şirketimiz prensip olarak yıl içinde kâr payı avansı dağıtmamaktadır.

Şirketimiz ortaklarına 30 Mayıs 2018 tarihinde 15.337.144 TL kâr payı dağıtılmıştır.

## **D- RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ**

Şirketimizin karşılaşılabileceği risklerin erken saptanması ve etkin bir risk yönetim sisteminin oluşturulması amacıyla Yönetim Kuruluna tavsiyede bulunmak üzere 4 üyeden oluşan bir Riskin Erken Saptanması Komitesi kurulmuş ve çalışma esasları Yönetim Kurulunca onaylanmıştır.

Yönetim Kurulu, bir risk yönetim mekanizması oluşturmuştur. Karşılaşılması muhtemel tüm riskler Şirket Yönetim Kurulu üyelerinden oluşan Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından periyodik olarak gözden geçirilmektedir. Komite dönem içinde 2 defa tam üye sayısı ile toplanmış ve rapor Yönetim Kurulu bilgisine sunulmuştur.

Ayrıca Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Yönetim Kurulu alınması gereken önlemleri belirlemede ve Genel Müdür aracılığı ile gerekli talimatları şirket yöneticilerine vermektedir.

## **E- FAALİYET DÖNEMİNDE MEYDANA GELEN ÖNEMLİ OLAYLAR**

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 26 Mart 2018 tarihinde yapılan Genel Kurul Toplantısında;

- Şirketimizin, 2017 yılına ait finansal tablolarında yer alan dönem kârı 152.357.089 TL olup önceki yıllarda ayrılan birinci tertip kanuni yedek akçe tutarı yasal tavana ulaştığından, birinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmamasına,
- 152.357.089 TL Net dağıtılabılır dönem kârından 15.337.144 TL' lik kısmının ortaklara kâr payı olarak nakden dağıtılmasına,
- Dağıtılacak kâr payı üzerinden 1.480.460 TL tutarında ikinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmasına,
- Kalan tutarın olağanüstü yedek akçelere eklenmesine,
- Kâr payı dağıtımına 30 Mayıs 2018 tarihinde başlanmasına,

oybirliği ile karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu üyelerinden Mustafa Tansu Uslu ve Kudret Vurgun' a aylık brüt 4.600 TL ücret verilmesine, diğer Yönetim Kurulu üyelerine ücret verilmemesine oybirliğiyle karar verilmiştir.

Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre şirket denetçiliğine DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited)' nin seçilmesine oybirliği ile karar verilmiştir.

Sermaye piyasası mevzuatına göre Yönetim Kurulu'nca seçilmiş bulunan bağımsız denetleme kuruluşu DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited) ile denetleme sözleşmesi imzalanmasına ve sözleşme taslağının aynen onaylanmasına oybirliğiyle karar verilmiştir.

## F- KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması için gerekli özeni göstermiştir. Kurumsal Yönetim Tebliğinde uygulanması zorunlu tutulan ilkelerin tamamı Şirketimiz tarafından uygulanmıştır. Şirketimizin üçüncü grupta bulunduğundan Tebliğin 6 ncı maddesinin birinci fıkrasındaki istisna uygulanarak, bağımsız yönetim kurulu üye sayısı iki olarak belirlenmiştir.

Uygulanması zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkelerinin büyük bölümüne uyulmuş olup, uyulamayanlar ise ilgili bölümde açıklanmıştır. Kurumsal Yönetim komitesi çalışmalarına devam etmektedir.

Bu çerçevede, "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu" Şirketimizin Yıllık Faaliyet Raporlarında ve [www.alarkoyatirim.com.tr](http://www.alarkoyatirim.com.tr) adresinde yayımlanmaktadır.

## G- DÖNEM İÇİNDE ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE NEDENLERİ

Dönem içinde Esas Sözleşmede yapılan değişiklik bulunmamaktadır.

## H- FAALİYETLERİMİZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Şirketimiz gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş olup, çağdaş kentleşme anlayışına uygun modern organizasyonlarla yönetilen projeler geliştirmeye devam etmektedir.

Orta ve üst gelir grubuna yönelik olarak; tüm altyapısı hazırlanmış, rekreasyon alanlarına sahip, modern yönetim organizasyonlarıyla yönetilen projeler tasarlayıp inşa eden Şirketimiz, gerçekleştirdiği projelerin kalitesiyle haklı bir saygınlık kazanmıştır. Alkent markası, inşaat sektöründe kalitenin ve ayrıcalıklı yaşam tarzının simgesi olarak zihinlere kazınmıştır.

Maslak'taki arsamızda ise proje geliştirme çalışmalarımız devam etmektedir. 2018 yılında, başta İstanbul olmak üzere büyük kentlerde fizibilite çalışmalarına devam edilmektedir. Son yıllarda konut sektöründe oluşan arz fazlasını dikkate alarak, yeni projeleri konjonktürün uygun olduğu zamanda hayata geçirmeyi amaçlamaktayız.

Şirketimiz, kira geliri elde etmek amacıyla önceki yıllarda çok sayıda nitelikli gayrimenkul portföyüne dahil etmiştir. Bu amaçla önceki yıllarda portföyümüze dahil ettiğimiz yüksek prestijli gayrimenkuller şunlardır: Fethiye Kalemya Koyu' nda 100.037 m<sup>2</sup> arazi üzerinde kurulu, 23.922 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip, 781 yatak kapasiteli, beş yıldızlı Hillside Beach Club Tatil Köyü, İstanbul Eyüp' te 13.503 m<sup>2</sup> arsa üzerinde bulunan 13.794 m<sup>2</sup> fabrika binası ve tesisler, İstanbul Etiler' de 4.233 m<sup>2</sup> arsa alanına sahip Alkent Etiler Çarşısı' nda 39 adet dükkan, İstanbul, Karaköy Necatibey Caddesi' nde 1.730 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip 7 katlı Alarko İş Merkezi, İstanbul Tepebaşı'nda 750 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 3 katlı dükkan ve 3 ofis katından oluşan Alarko-Dim İş Merkezi, İstanbul Büyükçekmece Alkent 2000 Sitesi' nde 784 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip 10 adet dükkan, Ankara Çankaya' da bulunan 6 katlı 1.943 m<sup>2</sup> kullanım alanlı Alarko İş Merkezi.

Nitelikli gayrimenkul portföyümüzden elde ettiğimiz istikrarlı kira gelirleri 2018 yılında da artarak devam etmektedir.

Şirketimiz güçlü özkaynak ve likidite yapısı sayesinde, yeni projeler için ayırmış olduğu kaynakları para ve sermaye piyasalarında değerlendirmek suretiyle 2018 yılında da yüksek finansal getiri elde etmeye devam etmektedir.

## **I- PERSONELE İLİŞKİN BİLGİLER**

01.01.2018 - 30.09.2018 dönemi arasında şirketimizin ortalama çalışan personel sayısı 6' dır.

Şirketimizin 30.09.2018 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı yükümlülüğü 377.906 TL olup tamamı için karşılık ayrılmıştır.

Eğitim, terfi ettirme hususlarında tüm çalışanlara eşit davranılmakta, çalışanların bilgi, beceri ve görgülerini artırmalarına yönelik eğitim planları ve eğitim politikaları oluşturulmaktadır. Çalışanlara her yıl düzenli olarak eğitim verilmektedir.

Tüm çalışanlar için bir görev tanımı yapılmaktadır. Her yıl performans ve ödüllendirme kriterleri belirlenmekte ve çalışanlarla mutabık olunduktan sonra uygulamaya geçilmektedir. Uygulanmakta olan performans değerlendirme sistemi ile gerekli ölçme ve değerlendirme işlemi yapılmakta, ücretlendirme ve kariyer planlaması sırasında dikkate alınmaktadır.

Çalışanlara özel sağlık sigortası, servis ve yemek gibi imkanlar sağlanmıştır.

Çalışanlar için güvenli çalışma ortamı sağlanmakta ve bu ortam sürekli iyileştirilmektedir.

## **J- DÖNEM İÇİNDE YAPILAN BAĞIŞLAR HAKKINDA BİLGİLER**

01.01.2018 - 30.09.2018 dönemi içerisinde vakıf ve derneklere bağış yapılmamıştır.

## **K- DÖNEM İÇİNDE ŞİRKET ALEYHİNE AÇILAN DAVALAR HAKKINDA BİLGİLER**

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla şirketimiz aleyhine açılan dava bulunmamaktadır.

## **L- PROJELERE İLİŞKİN MEVCUT DURUM**

Şirketimiz, Alkent İstanbul 2000 projesinde sosyal tesisleri, özel güvenliği ve çevre düzenlemeleri ile birlikte en prestijli bölümünü oluşturan Göl Malikanelerinde yaşam devam etmektedir.

Portföyümüzü istikrarlı kira geliri getirecek gayrimenkullerle güçlendirme ve mevcut arsalarımızı en iyi şekilde değerlendirecek yeni proje çalışmalarımız ve araştırmalarımız sürdürülmektedir.

## M- İLK DOKUZ AYLIK DÖNEME İLİŞKİN MALİ GÖSTERGELER

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla düzenlenen finansal tablolara göre, mali göstergeler aşağıdaki gibidir.

Mali Göstergeler	30 Eylül 2018
Net Satış Hasılatı	30.356.489 TL
Net Dönem Kârı / Zararı	287.116.600 TL
Cari Oran	77,80
Likitide Oranı	77,15
Borç Özkaynak Oranı	% 0
Aktif Toplamı	1.195.526.847 TL

30 Eylül 2018 faaliyet dönemi ile ilgili temel rasyolar incelendiğinde Şirketimizin net çalışma sermayesinin yeterli olduğu, Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklarının tamamını nakit veya kısa sürede nakde dönüştürülmesi mümkün olan iktisadi kıymetlerle ödeyebileceği ve işletme faaliyetlerinin öz kaynaklarla finanse edildiği görülmektedir. Şirketin ödenmiş sermayesi 10.650.794 TL olup, borçlarını karşılayabilecek durumdadır. Şirketin finansal yapısı faaliyetlerin devamı açısından yeterli olup bu konuda alınması düşünülen önlem bulunmamaktadır.

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla 1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden pay sayısı 10.650.794 olup pay başına aktif değer 112 TL' dir.

Portföyümüzde yer alan varlıklara ilişkin özet bilgiler aşağıdaki gibidir :

### i – Gayrimenkuller

Gayrimenkuller, Gayrimenkul Projeleri, Gayrimenkule Dayalı Haklar		Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	
			KDV Hariç	KDV Dahil
- Büyükçekmece Eskice Köyü Arsası	Büyükçekmece / İstanbul, 3 adet parsel, 622.651,10 m <sup>2</sup> .	30.06.2018	72.292.000	85.304.560
- Maslak Arsası	Sarıyer / İstanbul, 2 adet parsel, Maslak'ta, Şişli-İstinye Büyükdere Asfaltı üzerinde 18.961,90 m <sup>2</sup> .	30.06.2018	88.000.000	103.840.000
- İstanbul Şişhane İş Merkezi	Beyoğlu / İstanbul, brüt 730 m <sup>2</sup> , 3 kat / büro, 1 kat / giriş- mağaza, asansörlü, jeneratörlü, klimalı ve yerden ısıtım.	30.06.2018	9.510.000	11.221.800
- İstanbul Karaköy İş Merkezi	Karaköy / İstanbul, brüt 1.730 m <sup>2</sup> , tek blok halinde, asansörlü, fuel-oil ısıtım, 1/2 'si 1997 yılında, 1/2 'si 1999 yılında satın alınmıştır.	30.06.2018	11.700.000	13.806.000
- Ankara Çankaya İş Merkezi	Çankaya / Ankara, brüt 1.887 m <sup>2</sup> , tek blok halinde, 6 kat, asansörlü, chiller havalandırma, doğalgaz ısıtım.	30.06.2018	7.500.000	8.850.000

- Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü	Fethiye / Muğla, 10.128,09 m <sup>2</sup> , Kaya Köyü, Kalemya Koyu 'nda bulunan 1. Sınıf Tatil Köyü içinde 3 no.lu parsel.	30.06.2018	46.589.214	54.975.273
- Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü (kullanım hakkı)	Fethiye / Muğla, 2 adet parsel, 84.762 m <sup>2</sup> , Kaya Köyü, Kalemya Koyu 'nda bulunan 1 no.lu parsel için Üst Hakkı.	30.06.2018	271.910.786	320.854.727
- Eyüp - Topçular Kargir Fabrika ve Arsası	Eyüp / İstanbul, 15.675 m <sup>2</sup> , Topçular Mahallesinde konumlu, 8 kapı nolu ve 247 Ada, 56 nolu parselde konumlu tesis.	30.06.2018	67.500.000	79.650.000
- Etiler Alkent Sitesi 'nde 39 adet Dükkan	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Etiler Alkent Sitesi bünyesinde yer alan alışveriş merkezinde konumlu 39 adet dükkan.	30.06.2018	30.050.000	35.459.000
- Büyükçekmece Alkent 2000 Yeditepe Sitesi 'nde 10 adet Dükkan	İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Alkent 2000 Yeditepe Sitesi bünyesinde yer alan alışveriş merkezinde konumlu 10 adet dükkan.	30.06.2018	10.485.000	12.372.300
<b>TOPLAM</b>			<b>615.537.000</b>	<b>726.333.660</b>

## ii – Para ve Sermaye Piyasası Araçları

Cinsi	Tutarı (TL)	Oranı (%)
Tahvil ve Bonolar	496.967.418	81,54
Vadeli Döviz Tevdiat	107.334.523	17,61
Hisse Senedi	2.900.707	0,48
Yatırım Fonları	2.094.326	0,34
Vadesiz TL Mevduat	157.748	0,02
Vadesiz Döviz Mevduat	46.546	0,01
<b>TOPLAM</b>	<b>609.501.268</b>	<b>100</b>

## iii – İştirakler

Cinsi	Tutarı (TL)	Oranı (%)
İştirakler	8.777.769	100



## PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARDAN KİRAYA VERİLENLER HAKKINDA BİLGİLER

Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Sigorta Değeri (TL)	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri (TL)	Aylık Kira Bedeli (TL)	
- İstanbul Şişhane İş Merkezi	600.000	30.06.18	37.650	-	30.09.2018 tarihi itibarıyla kirada değildir.
- İstanbul Karaköy İş Merkezi	1.400.000	30.06.18	62.000	66.785	
- Ankara Çankaya İş Merkezi (**)	1.600.000	30.06.18	51.490	104.797	
- Eyüp Topçular Fabrika	2.200.000	30.06.18	87.000	90.000	
- Büyükçekmece Alkent 2000 10 Adet Dükkan	940.000	30.06.18	53.288	66.386	
- Etiler Alkent Çarşı 39 Adet Dükkan (**)	2.800.000	30.06.18	191.758	254.844	
- Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü (*) (**)	96.952.918	30.06.18	20.500.000	15.823.793	

### **Dipnot:**

(\*) Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü ana işletmecisi Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.' dir. İşletme sözleşmesine göre yıllık kira geliri asgari 2.582.000 ABD Dolarıdır. Bu bedelin içinde Tatil Köyündeki 2 adet dükkanın kirası da dahildir. İşletme sözleşmesine göre, söz konusu dükkanların kira gelirleri işletmeci şirkete aittir. Kiralama işlemi şirketimiz tarafından yapılmakta ve bu dükkanlardan elde edilen kira geliri 2.582.000 ABD Doları ana kira bedelinden düşülmektedir. Ekspertiz raporu bu dükkanlar dahil tesisin tamamı için alınmaktadır. Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü, ABD Doları karşılığı TL olarak kiraya verilmiştir. Kurdaki değişime göre kira tutarının TL değeri değişmektedir. Yıllık sabit 2.582.000 ABD Doları kiraya ilave olarak tesis için Orman Bakanlığı' na ödenen arazi tahsis bedeli (TL), işletme geliri üzerinden ödenen % 2 arazi kira bedeli (TL) ve işletmecinin yıllık brüt faaliyet kârı 3.500.000 ABD Dolarını aşarsa aşan kısmının % 50 si yıllık kira bedeline ilave edilir.

Tabloda "Aylık Kira Bedeli" sütunundaki tutar yıllık sabit kira bedelini ifade etmektedir. Yıllık brüt faaliyet kârından hesaplanacak kısım hesap dönemi sonunda bu tutara ilave edilecektir.

(\*\*) Döviz cinsinden olan kira sözleşmeleri, 13.09.2018 tarihli Resmi Gazete' de yayımlanan 85 sayılı Cumhurbaşkanlığı kararı ile ilgili olarak 06.10.2018 tarihli Resmi Gazete' de yayımlanan, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin 2018-32/51 Sayılı Tebliğ'e göre 01.10.2018 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Türk Lirası cinsinden belirlenecektir.

# **FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA  
DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT  
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR

**İÇİNDEKİLER****SAYFA**

<b>ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>	<b>1-2</b>
<b>ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b>	<b>3</b>
<b>ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>	<b>4</b>
<b>ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU.....</b>	<b>5</b>
<b>ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....</b>	<b>6-35</b>
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU .....	6
NOT 2 ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	7-17
NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....	18
NOT 4 FİNANSAL YATIRIMLAR .....	18-19
NOT 5 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR .....	20
NOT 6 STOKLAR.....	21
NOT 7 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....	22-23
NOT 8 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....	24-25
NOT 9 ÖZKAYNAKLAR .....	25-26
NOT 10 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....	26
NOT 11 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER .....	27
NOT 12 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER .....	27
NOT 13 PAY BAŞINA KAZANÇ .....	27
NOT 14 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....	28-29
NOT 15 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	29-32
NOT 16 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI).....	32-33
NOT 17 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA .....	33
NOT 18 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	33
NOT 19 ÖZET FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR.....	33
NOT 20 EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	34-35

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	<u>Dipnot</u>	<u>Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2018</u>	<u>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2017</u>
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>447.243.727</b>	<b>405.320.291</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	109.633.143	74.465.493
Finansal Yatırımlar	4	303.711.588	304.929.466
Ticari Alacaklar		29.719.672	22.122.031
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5,14	29.599.317	21.971.729
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	120.355	150.302
Stoklar	6	3.271.735	3.271.735
Peşin Ödenmiş Giderler		471.383	186.480
Diğer Dönen Varlıklar		436.206	345.086
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>748.283.120</b>	<b>521.644.242</b>
Finansal Yatırımlar	4	204.934.306	4.417.029
Diğer Alacaklar		24.084	24.084
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		24.084	24.084
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	543.245.000	517.115.000
Maddi Duran Varlıklar		30.730	34.723
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		49.000	53.406
-Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		49.000	53.406
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>1.195.526.847</b>	<b>926.964.533</b>

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	<u>Dipnot</u>	<u>Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2018</u>	<u>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2017</u>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>5.748.712</b>	<b>5.627.487</b>
Ticari Borçlar		2.178.434	2.139.352
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5,14	27.955	21.760
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	2.150.479	2.117.592
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		83.965	79.860
Diğer Borçlar		3.386.021	3.367.816
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		3.386.021	3.367.816
Ertelenmiş Gelirler		100.292	40.459
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>1.883.194</b>	<b>1.809.149</b>
Diğer Borçlar		1.422.373	1.435.838
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		1.422.373	1.435.838
Uzun Vadeli Karşılıklar		460.821	373.311
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	8	460.821	373.311
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>1.187.894.941</b>	<b>919.527.897</b>
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	1,9	10.650.794	10.650.794
Sermaye Düzeltme Farkları	9	54.712.578	54.712.578
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(25.544)	(11.442)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları		(25.544)	(11.442)
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		319.551	3.154.235
- Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları / Kayıpları	4,9	319.551	3.154.235
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	9	6.695.176	5.214.716
Geçmiş Yıllar Karları / Zararları	9	828.425.786	693.449.927
Net Dönem Karı / Zararı	13	287.116.600	152.357.089
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>1.195.526.847</b>	<b>926.964.533</b>

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK - 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Dipnot	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş			
		1 Ocak 2018 30 Eylül 2018	1 Temmuz 2018 30 Eylül 2018	1 Ocak 2017 30 Eylül 2017	1 Temmuz 2017 30 Eylül 2017
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>					
Hasılat	10	30.356.489	21.657.530	38.984.370	28.656.030
Satışların Maliyeti (-)	10	-	-	(11.275.709)	(9.015.709)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>30.356.489</b>	<b>21.657.530</b>	<b>27.708.661</b>	<b>19.640.321</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)		(5.027.136)	(1.360.854)	(4.206.294)	(1.514.560)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	11	277.433.361	163.619.414	22.315.586	9.822.902
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	12	(15.810.379)	(12.615.873)	(10.640.540)	(2.421.366)
<b>ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>		<b>286.952.335</b>	<b>171.300.217</b>	<b>35.177.413</b>	<b>25.527.297</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		164.265	-	188.611	-
<b>FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>		<b>287.116.600</b>	<b>171.300.217</b>	<b>35.366.024</b>	<b>25.527.297</b>
Finansman Giderleri (-)		-	-	-	-
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)</b>		<b>287.116.600</b>	<b>171.300.217</b>	<b>35.366.024</b>	<b>25.527.297</b>
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri		-	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri		-	-	-	-
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>	<b>13</b>	<b>287.116.600</b>	<b>171.300.217</b>	<b>35.366.024</b>	<b>25.527.297</b>
<b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>287.116.600</b>	<b>171.300.217</b>	<b>35.366.024</b>	<b>25.527.297</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>					
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		(14.102)	(17.423)	(9.084)	(15.975)
Kar/Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar					
- Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları/Kayıpları	4,9	(2.834.683)	(1.198.566)	1.344.170	504.824
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)</b>		<b>(2.848.785)</b>	<b>(1.215.989)</b>	<b>1.335.086</b>	<b>488.849</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)</b>		<b>284.267.815</b>	<b>170.084.228</b>	<b>36.701.110</b>	<b>26.016.146</b>
<b>Pay Başına Kazanç</b>					
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç / (Kayıp)	13	26,9573	16,0833	3,3205	2,3968

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç/Kayıpları	Birikmiş Karlar / (Zararlar)			
			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)	Özkaynaklar
1 Ocak 2017 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Başı)	10.650.794	54.712.578	(17.903)	1.372.145	4.202.891	509.400.307	133.207.239	713.528.051
Transferler	-	-	-	-	1.011.825	121.544.620	(122.556.445)	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	(9.084)	1.344.170	-	-	35.366.024	36.701.110
Kar Payları	-	-	-	-	-	-	(10.650.794)	(10.650.794)
30 Eylül 2017 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Sonu)	10.650.794	54.712.578	(26.987)	2.716.315	5.214.716	630.944.927	35.366.024	739.578.367
1 Ocak 2018 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Başı)	10.650.794	54.712.578	(11.442)	3.154.235	5.214.716	693.449.927	152.357.089	919.527.897
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler	2.6	-	-	-	-	(563.626)	-	(563.626)
Transferler	-	-	-	-	1.480.460	135.539.485	(137.019.945)	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	(14.102)	(2.834.684)	-	-	287.116.600	284.267.814
Kar Payları	-	-	-	-	-	-	(15.337.144)	(15.337.144)
30 Eylül 2018 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Sonu)	10.650.794	54.712.578	(25.544)	319.551	6.695.176	828.425.786	287.116.600	1.187.894.941

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

		<b>Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2018</b>	<b>Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2017</b>
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>54.927.638</b>	<b>12.934.515</b>
<b>Dönem Karı / (Zararı)</b>		<b>287.116.600</b>	<b>35.366.024</b>
<b>Dönem Net Karı / (Zararı) Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler</b>		<b>(208.253.715)</b>	<b>(44.326.640)</b>
- Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		16.249	22.639
- Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları İle İlgili Düzeltmeler	7,11	(23.221.568)	-
- Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		73.408	6.587
- Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	11	(11.199.629)	(16.551.220)
- Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevirim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		(173.252.541)	(27.637.875)
- Kar / (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler	11,12	(669.634)	(166.771)
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>(7.924.161)</b>	<b>9.702.220</b>
- Stoklardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler			11.275.709
- Ticari Alacaklardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler	5	(7.655.898)	7.650.341
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler			1.522
- Ticari Borçlardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler	5	39.082	(94.440)
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler		4.740	1.578.647
- İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler		(312.085)	(10.709.559)
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>70.938.724</b>	<b>741.604</b>
- Borçlanma Araçlarının Edinimi için Yapılan Nakit Çıkışları	4	(16.011.086)	12.192.911
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(4.422.844)</b>	<b>3.719.420</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(7.850)	(14.815)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	7	(2.908.432)	(812.684)
İştirakler ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları		(10.096.130)	-
Alınan Temettüleri		164.265	188.611
Alınan Faiz		8.425.303	4.358.308
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(15.337.144)</b>	<b>(10.650.794)</b>
Ödenen Temettüleri		(15.337.144)	(10.650.794)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / AZALIŞ (A+B+C)		35.167.650	6.003.141
<b>D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	3	74.465.493	68.682.082
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)</b>	<b>3</b>	<b>109.633.143</b>	<b>74.685.223</b>

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Şirket'in 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	30 Eylül 2018		31 Aralık 2017	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Alarko Holding A.Ş.	16,42	1.748.258	16,42	1.748.258
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.	34,78	3.704.641	34,78	3.704.641
Halka Arz	48,77	5.194.442	48,77	5.194.442
Diğer (*)	0,03	3.453	0,03	3.453
<b>Toplam</b>	<b>100,00</b>	<b>10.650.794</b>	<b>100,00</b>	<b>10.650.794</b>

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

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

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

Şirket'in çoğunluk hisseleri Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş.'ye ait olup, Şirket hisselerinin %48,77'si, 1996 yılından itibaren Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir.

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

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

### Özet Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla düzenlenmiş özet finansal tabloları 26 Ekim 2018 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

a) Ara Dönem Özet Finansal Tabloların Hazırlanış İlkeleri ve Belirli Muhasebe Politikaları

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

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

Şirket, 30 Eylül 2018 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standardı No.34 Ara Dönem Finansal Raporlama' ya uygun olarak hazırlamıştır.

Özet finansal tablolar ve dipnotlar KGK tarafından yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak hazırlanmıştır.

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

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

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

b) Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

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

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

#### 2.3. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

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

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.4 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

#### 2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

##### a) 2018 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TFRS 9	<i>Finansal Araçlar</i>
TFRS 15	<i>Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat</i>
TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler)	<i>Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Aynı Sermaye Katkıları</i>
TFRS 2 (Değişiklikler)	<i>Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırılması ve Ölçülmesi</i>
TFRS Yorum 22	<i>Yabancı Para İşlemleri ve Avans Bedeli</i>
TMS 40 (Değişiklikler)	<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Transferi</i>
2014-2016 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 1, TMS 28</i>

#### **TFRS 9 Finansal Araçlar**

TFRS 9 finansal varlıkların/yükümlülüklerin sınıflandırılması ölçümü, kayıtlardan çıkarılması ve genel korunma muhasebesiyle ilgili yeni hükümler getirmekte ve TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardının yerine geçmektedir.

TFRS 9'un temel hükümleri:

- TFRS 9 kapsamında olan tüm finansal varlıkların, ilk muhasebeleştirme sonrasında, itfa edilmiş maliyeti veya gerçeğe uygun değeri üzerinden muhasebeleştirilmesi gerekmektedir. Özellikle, sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etmeyi amaçlayan bir işletme modeli içinde tutulan borçlanma araçları ile yalnızca anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışlarına sahip borçlanma araçları, sonraki muhasebeleştirmede genellikle itfa edilmiş maliyetinden ölçülür. Hem sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etmek, hem de finansal varlığı satmak amacıyla elde tutan bir işletme modeli içinde tutulan borçlanma araçları ile belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açan borçlanma araçlarının genel olarak gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür. Diğer tüm borçlanma araçları ve özkaynak araçları, sonraki hesap dönemlerinin sonunda gerçeğe uygun değerleriyle ölçülür. Ayrıca, TFRS 9 uyarınca işletmeler, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımın gerçeğe uygun değerinde meydana gelen değişimlerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda geri dönülemeyecek bir tercihte bulunabilirler. Bu tür yatırımlardan sağlanan temettümler, açıkça yatırımın maliyetinin bir kısmının geri kazanılması niteliğinde olmadıkça, kar veya zarar olarak finansal tablolara alınır.

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

##### a) 2018 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (devamı)

##### **TFRS 9 Finansal Araçlar (devamı)**

• Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan olarak tanımlanan bir finansal yükümlülüğün ölçümü ilgili olarak TFRS 9 uyarınca, finansal yükümlülüğe ilişkin kredi riskinde meydana gelen değişikliklerin, kar veya zararda muhasebe uyumsuzluğu yaratmıyor ya da kar veya zarardaki muhasebe uyumsuzluğunu artırmıyor ise, diğer kapsamlı gelirden sunulması gerekir. Bir finansal yükümlülüğün kredi riskine atfedilebilen gerçeğe uygun değerindeki değişimler sonraki dönemlerde kar veya zararda yeniden sınıflandırılmaz. TMS 39 uyarınca, gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülüğün gerçeğe uygun değerindeki değişikliğin tamamı kar veya zararda gösterilir.

• Finansal varlıkların değer düşüklüğüne ilişkin olarak TFRS 9, TMS 39 uyarınca uygulanan gerçekleşen kredi zararı modelinin aksine, beklenen kredi zararları modeli gerektirmektedir. Beklenen kredi zararı modeli, bir işletmenin beklenen kredi zararlarını ve beklenen kredi zararlarında meydana gelen değişiklikleri, ilk muhasebeleştirilmeden itibaren kredi riskinde oluşan değişiklikleri yansıtacak şekilde, her raporlama tarihinde muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir. Diğer bir ifadeyle, yeni düzenlemeye göre, kredi zararlarının muhasebeleştirilmesinden önce bir kredi zararının gerçekleşmiş olması gerekmemektedir.

• Yeni genel korunma muhasebesi hükümleri, TMS 39'da hâlihazırda mevcut olan üç çeşit korunma muhasebe mekanizmasını muhafaza etmektedir. TFRS 9 kapsamında, korunma muhasebesine uygun olabilecek işlem türlerine çok daha fazla esneklik getirilmiştir, özellikle korunma araçları olarak geçen olan araç türleri ve finansal olmayan kalemlerin korunma muhasebesine uygun risk bileşenlerinin türleri genişletilmiştir. Buna ek olarak, etkinlik testi gözden geçirilmiş ve "ekonomik ilişki" ilkesi ile değiştirilmiştir. Ayrıca, korunmanın etkinliğinin geriye dönük olarak değerlendirilmesi artık gerekmemektedir. Ek olarak, işlemlerin risk yönetim faaliyetlerine yönelik dipnot yükümlülükleri arttırılmıştır.

TFRS 9'un Şirket'in finansal tablolarına etkileri 2.6 No'lu notta detaylı olarak açıklanmıştır.

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

TFRS 15, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatın muhasebeleştirilmesinde kullanılmak üzere tek bir kapsamlı model öne sürmektedir. TFRS 15 yürürlüğe girmesiyle, halihazırda hasılatın finansal tablolara alınmasında rehberlik sağlayan TMS 18 *Hasılat*, TMS 11 *İnşaat Sözleşmeleri* ve ilişkili yorumları geçersiz kılmıştır.

TFRS 15'in temel ilkesi, işletmenin müşterilerine taahhüt ettiği mal veya hizmetlerin devri karşılığında hak kazanmayı beklediği bedeli yansıtan bir tutar üzerinden hasılatı finansal tablolara yansıtmasıdır. Özellikle, bu standart gelirin finansal tablolara alınmasına beş adımlı bir yaklaşım getirmektedir:

1. Adım: Müşteri sözleşmelerinin tanımlanması
2. Adım: Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
3. Adım: İşlem bedelinin belirlenmesi
4. Adım: Sözleşmelerdeki işlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı
5. Adım: İşletme edim yükümlülüklerini yerine getirdiğinde hasılatın finansal tablolara alınması

TFRS 15 uyarınca, işletme edim yükümlülüklerini yerine getirdiğinde, bir başka deyişle, bir edim yükümlülüğü kapsamında belirtilen malların veya hizmetlerin "kontrolü" müşteriye devredildiğinde, hasılat finansal tablolara alınmaktadır.

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

###### a) 2018 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (devamı)

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

TFRS 15 daha özellikli senaryolara yönelik çok daha yönlendirici rehber sunmaktadır. Buna ek olarak, TFRS 15 dipnotlarda daha kapsamlı açıklamalar gerektirmektedir.

Sonradan yayınlanan *TFRS 15'e İlişkin Açıklamalar ile* edim yükümlülüklerini belirleyen uygulamalara, işletmenin asil veya vekil olmasının değerlendirilmesi ve lisanslama uygulama rehberi de eklenmiştir.

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

###### **TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler) Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Aynı Sermaye Katkıları**

Bu değişiklik ile bir yatırımcı ile iştirak veya iş ortaklığı arasındaki varlık satışları veya aynı sermaye katkılarından kaynaklanan kazanç veya kayıpların tamamının yatırımcı tarafından muhasebeleştirilmesi gerektiği açıklığa kavuşturulmuştur.

TFRS 10 ve TMS 28'deki değişikliklerin Şirket'in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

###### **TFRS 2 (Değişiklikler) Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırılması ve Ölçülmesi**

Bu değişiklik hak ediş koşulu içeren nakde dayalı hisse bazlı ödeme işlemlerinin muhasebeleştirilmesi, net ödeme özelliğine sahip hisse bazlı ödeme işlemlerinin sınıflandırılması ve hisse bazlı bir ödemenin sınıfını, nakit olarak ödenen hisse bazlı ödemenin özkaynağa dayalı hisse bazlı ödemeye çeviren bir değişikliğin muhasebeleştirilmesi konularında standarda açıklıklar getirmektedir.

TFRS 2'deki değişikliklerin Şirket'in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

###### **TFRS Yorum 22 Yabancı Para İşlemleri ve Avans Bedeli**

Söz konusu yorum aşağıda sıralanan yabancı para cinsinden işlemlerin olduğu durumlara yöneliktir:

- Yabancı para cinsinden fiyatlanan veya yabancı para cinsine bağlı olan bir bedel varsa;
- Şirket bu bedele ilişkin avans ödemesini veya ertelenmiş gelir yükümlülüğünü, bağlı olduğu varlıktan, giderden veya gelirden önce kayıtlarına aldıysa ve
- Avans ödemesi veya ertelenmiş gelir yükümlülüğü parasal kıymet değilse

Yorum Komitesi aşağıdaki sonuca varmıştır:

- İşlem döviz kurunun belirlenmesi açısından, işlemin gerçekleştiği tarih, parasal kıymet olmayan avans ödemesinin veya ertelenmiş gelir yükümlülüğünün ilk kayıtlara alındığı tarihtir.
- Eğer birden fazla ödeme veya avans alımı varsa, işlem tarihi her alım veya ödeme için ayrı ayrı belirlenir.

TFRS Yorum 22'nin Şirket'in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

###### a) 2018 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (devamı)

###### **TMS 40 (Değişiklikler) Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Transferi**

TMS 40'a yapılan değişiklikler:

- Bu değişiklikle 57'inci paragraf "Bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına transferi veya bu sınıftan transferi sadece ve sadece kullanımında değişiklik olduğuna ilişkin bir kanıt olduğu zaman yapılır. Kullanımdaki değişiklik, söz konusu varlık yatırım amaçlı gayrimenkul olma tanımını sağladığı veya artık sağlamadığı zaman gerçekleşir. Yönetimin, söz konusu varlığı kullanılış niyetinin değişmiş olması, tek başına kullanım amacının değiştiğine ilişkin kanıt teşkil etmez." anlamını içerecek şekilde değiştirilmiştir.

Paragraf 57(a)–(d) arasında belirtilen kanıtların detaylı listesi örnekleri içeren liste olarak değiştirilmiştir.

TMS 40'daki değişikliklerin Şirket'in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

###### **2014-2016 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler**

- **TFRS 1:** Söz konusu iyileştirme planlanan kullanımına ulaşılması sebebiyle E3–E7 paragraflarındaki kısa vadeli istisnaları kaldırmaktadır.
- **TMS 28:** Söz konusu iyileştirme; bir girişim sermayesi kuruluşunun veya özellikli başka bir kuruluşun sahip olduğu iştirak veya iş ortaklığı yatırımının gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan varlık olarak ölçülmesi seçeneğinin ilk kayıtlara alındıktan sonra her bir iştirak ya da iş ortaklığı yatırımının ayrı ayrı ele alınmasının mümkün olduğuna açıklık getirmektedir.

2014-2016 dönemine ilişkin yıllık iyileştirmelerin Şirket'in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

###### b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Şirket henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 16	<i>Kiralamalar<sup>1</sup></i>
TMS 28 (Değişiklikler)	<i>İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Vadeli Paylar<sup>1</sup></i>
TFRS Yorum 23	<i>Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler<sup>1</sup></i>

<sup>1</sup> 1 Ocak 2019 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

- b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

##### **TFRS 16 Kiralamalar**

TFRS 16, kiralama işlemlerinin finansal tablolarda ne şekilde muhasebeleştirileceğine, ölçüleceğine ve dipnot gösterimi yapılacağına ilişkin hükümleri içermekte olup TMS 17 Kiralama İşlemleri standardının yerine geçecektir. Bu standart, kiracılar için, ilgili varlığın düşük değerli olması veya kira süresinin 12 aydan kısa olması durumları haricinde tek bir muhasebeleştirme yöntemi önermektedir. Kiraya verenler, kiralama işlemlerini mevcut standartta olduğu gibi finansal ve faaliyet kiralaması olarak sınıflamaya devam edecek olup, TFRS 16 kiraya verenler açısından TMS 17'deki hükümlere önemli değişiklikler getirmemektedir.

##### **TMS 28 (Değişiklikler) İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Vadeli Paylar**

Bu değişiklik bir işletmenin, TFRS 9'u iştirakin veya iş ortaklığının net yatırımının bir parçasını oluşturan ancak özkaynak metodunun uygulanmadığı bir iştirakteki veya iş ortaklığındaki uzun vadeli paylara uyguladığını açıklar.

##### **TFRS Yorum 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler**

Bu Yorum, gelir vergisi uygulamalarına ilişkin bir belirsizliğin olduğu durumlarda, TMS 12'de yer alan finansal tablolara alma ve ölçüm hükümlerinin nasıl uygulanacağına açıklık getirmektedir.

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

#### 2.6 Değişen Muhasebe Politikalarının Etkileri

Bu notta, TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulamasının Şirket'in finansal tabloları üzerinde etkileri ile Şirket'in önceki dönemlerden farklı olarak 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren uygulamaya başladığı yeni muhasebe politikaları açıklanmıştır.

##### **a) Değişen Muhasebe Politikalarının Şirket'in Finansal Tabloları Üzerindeki Etkileri**

Şirket değişen muhasebe politikalarının ilk defa uygulaması sonucu oluşan kümülatif etkiyi fark düzeltmesi olarak 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla geçmiş yıllar karları içerisinde muhasebeleştirilmiş olup, önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemiştir.



# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.6 Değişen Muhasebe Politikalarının Etkileri (devamı)

##### a) Değişen Muhasebe Politikalarının Şirket'in Finansal Tabloları Üzerindeki Etkileri (devamı)

Aşağıdaki finansal tablolarda değişen muhasebe politikaları sonucu etkilenen tutarlar gösterilmiştir:

	Önceden Raporlanan 31 Aralık 2017	TFRS 9 etkisi	Yeniden Düzenlenmiş 1 Ocak 2018
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	74.465.493	(188.595)	74.276.898
Finansal Yatırımlar	304.929.466	(375.031)	304.554.435
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>926.964.533</b>	<b>(563.626)</b>	<b>926.400.907</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Özkaynaklar</b>			
Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)	693.449.927	(563.626)	692.886.301
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>926.964.533</b>	<b>(563.626)</b>	<b>926.400.907</b>

##### b) TFRS 9 Finansal Araçlar

##### Finansal Tablolar Üzerindeki Etkileri

TFRS 9, TMS 39'un finansal araçların ilk defa finansal tablolara alınması, sınıflandırılması, ölçümü, finansal tablo dışı bırakılması, değer düşüklüğü ve finansal riskten korunma muhasebesine ilişkin hükümlerinin yerine geçmektedir.

TFRS 9'un uygulanmaya başlaması sonucunda 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren muhasebe politikalarında bazı değişiklikler meydana gelmiş olup, özet finansal tablolara bazı düzeltmeler yapılmıştır. Uygulanan yeni muhasebe politikaları bu dipnotun 2.6c maddesinde açıklanmıştır. TFRS 9'un geçiş hükümleri ile uyumlu olarak, geçmiş yıl finansal tabloları yeniden düzenlenmemiştir. Söz konusu değişikliklerin 1 Ocak 2018 tarihli geçmiş yıl karlarına etkisi aşağıdaki gibidir:

<b>Geçmiş yıllar karları – 31 Aralık 2017</b>	<b>693.449.927</b>
Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklara ilişkin değer düşüklüğü	(375.031)
Nakit ve nakit benzerlerine ilişkin değer düşüklüğü	(188.595)
<b>TFRS 9 uyarınca geçmiş yıl düzeltmelerinin toplam etkisi</b>	<b>(563.626)</b>
<b>Geçmiş yıllar karları – 1 Ocak 2018</b>	<b>692.886.301</b>

##### Sınıflandırma ve Ölçüm

Şirket yönetimi 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla, finansal araçları TFRS 9'da belirtilen kategorilerden hangilerinde gösterileceğine ilişkin iş modellerini değerlendirmiştir.

- Vadeye kadar elde tutulacak yatırım olarak sınıflandırılan tahviller (Not 4): Bunlar sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışları tahsil etmeyi amaçlayan iş modeli kapsamında elde tutulmaktadır. Dolayısıyla, söz konusu finansal varlıklar, TFRS 9'un uygulanması sonrasında itfa edilmiş maliyetleri üzerinden ölçülmeye devam edileceklerdir.
- Nakit ve nakit benzerleri (Not 3): Bunlar sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışları tahsil etmeyi amaçlayan iş modeli kapsamında elde tutulmaktadır. Dolayısıyla, söz konusu finansal varlıklar, TFRS 9'un uygulanması sonrasında itfa edilmiş maliyetleri üzerinden ölçülmeye devam edileceklerdir.

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.6 Değişen Muhasebe Politikalarının Etkileri (devamı)

##### b) TFRS 9 Finansal Araçlar (devamı)

###### Sınıflandırma ve Ölçüm (devamı)

- Diğer tüm finansal varlık ve yükümlülükler, TMS 39 kapsamında mevcut durumda kabul edildiği şekliyle ölçülmeye devam edilecektir.

##### c) Önemli muhasebe politikaları - TFRS 9 Finansal Araçlar

###### **Finansal Araçlar**

###### Finansal varlıklar

Şirket, önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar dışındaki kalan finansal varlıkları ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Ticari alacakların TFRS 15 uyarınca önemli bir finansman bileşenine sahip olmaması (veya Şirket'in kolaylaştırıcı uygulamayı seçmesi) durumunda, bu alacaklar ilk defa finansal tablolara alınması sırasında işlem bedeli üzerinden (TFRS 15'te tanımlandığı şekliyle) ölçülür.

Gerçeğe uygun değer değişimleri kar veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlıkların ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir veya gerçeğe uygun değerden düşülür. Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem tarihinde kayıtlara alınmaktadır.

Şirket finansal varlıklarını (a) Finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli, (b) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirilmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak veya gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılır. İşletme sadece finansal varlıkların yönetimi için kullandığı iş modelini değiştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflandırır. Finansal varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dâhil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.

###### İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar

Bir finansal varlık aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülür:

(a) Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması,

(b) Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Bu gelir, aşağıdakiler dışında, finansal varlığın brüt defter değerine etkin faiz oranı uygulanarak hesaplanır:

(a) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, ilk defa finansal tablolara alınmasından itibaren, finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranını uygular.

(b) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlık olmayan ancak sonradan kredi-değer düşüklüğüne uğramış finansal varlık haline gelen finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, sonraki raporlama dönemlerinde, varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz oranını uygular.

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.6 Değişen Muhasebe Politikalarının Etkileri (devamı)

##### c) Önemli muhasebe politikaları - TFRS 9 Finansal Araçlar (devamı)

###### Finansal Araçlar (devamı)

###### Finansal varlıklar (devamı)

###### İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar (devamı)

Bir finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının değiştirilmiş ya da başka bir şekilde yeniden yapılandırılmış olması ve bu değiştirme ve yeniden yapılandırmanın finansal varlığın finansal tablo dışı bırakılmasına yol açmadığı durumlarda, finansal varlığın brüt defter değeri yeniden hesaplanarak yapılandırma kazanç veya kaybı kar veya zarara yansıtılır.

Bir finansal varlığın değerinin kısmen ya da tamamen geri kazanılmasına ilişkin makul beklentilerin bulunmaması durumunda Şirket, finansal varlığın brüt defter değerini doğrudan düşürerek finansal tablo dışında bırakır.

###### Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

Bir finansal varlık aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması durumunda gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

(a) Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması,

(b) Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen bir finansal varlıktan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı kazanç veya kayıpları dışında kalanlar, finansal varlık finansal tablo dışı bırakılıncaya ya da yeniden sınıflandırılıncaya kadar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Finansal varlık yeniden sınıflandırıldığında, daha önce diğer kapsamlı gelire yansıtılan toplam kazanç ya da kayıp, yeniden sınıflandırma tarihinde yeniden sınıflandırma düzeltilmesi olarak özkaynaktan çıkarılarak kar veya zarara yansıtılır. Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen finansal varlığın yeniden sınıflandırılması durumunda, işletme daha önce diğer kapsamlı gelire yansıttığı toplam kazanç ya da kaybı finansal tablolara alır. Etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz, kar veya zarar olarak finansal tablolara alınır.

İlk defa finansal tablolara almada işletme, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımın gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir.

###### Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar tablosuna yansıtılan finansal varlıklar

Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülür.

Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. İlgili finansal varlıklar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilmekte olup, yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.6 Değişen Muhasebe Politikalarının Etkileri (devamı)

##### c) Önemli muhasebe politikaları - TFRS 9 Finansal Araçlar (devamı)

###### Finansal Araçlar (devamı)

###### Finansal varlıklar (devamı)

###### Değer düşüklüğü

Şirket itfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklarına ilişkin beklenen kredi zararları için zarar karşılığı ayırır.

İşletme gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar için zarar karşılığı tutarını finansal tablolara alırken ve ölçerken değer düşüklüğü hükümlerini uygular. Bununla birlikte, zarar karşılığı diğer kapsamlı gelire yansıtılır ve finansal varlığın finansal durum tablosundaki defter değerini azaltmaz.

Bir finansal araçtaki kredi riskinin, ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli ölçüde artmış olması durumunda, her raporlama tarihinde, işletme söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer.

Raporlama tarihinde, satın alındığında ya da oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar haricinde, bir finansal araçtaki kredi riskinde ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli derecede artış meydana gelmemiş olması durumunda işletme söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını 12 aylık beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer. Raporlama tarihinde işletme, satın alındığında ya da oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için yalnızca ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana ömür boyu beklenen kredi zararlarındaki toplam değişiklikleri zarar karşılığı olarak finansal tablolara alır.

Şirket önemli finansman unsuru olmayan ticari alacaklar, sözleşme varlıkları ve kira alacakları için basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak zarar karşılıklarını, her zaman ömür boyu beklenen kredi zararına eşit tutarda hesaplamaktadır.

###### Finansal yükümlülükler

İşletme, finansal yükümlülüğü ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kar veya zarara yansıtılanlar dışındaki yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

İşletme, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır:

(a) Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dâhil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.

(b) Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşımaması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Şirket, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtacak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.6 Değişen Muhasebe Politikalarının Etkileri (devamı)

##### c) Önemli muhasebe politikaları - TFRS 9 Finansal Araçlar (devamı)

###### Finansal Araçlar (devamı)

###### Finansal yükümlülükler (devamı)

(c) TFRS 3'ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından finansal tablolara alınan şarta bağlı bedel: İlk defa finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağlı bedeldeki gerçeğe uygun değer değişimleri kar veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

###### Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin kayda alınması ve bilanço dışı bırakılması

Şirket, finansal varlık ve yükümlülükleri sadece finansal araçların sözleşmesine taraf olduğu takdirde kayıtlarına almaktadır. Şirket, finansal varlığa ait nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan haklarının süresinin dolması veya ilgili finansal varlığı ve bu varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları başka bir tarafa devretmesi durumunda söz konusu varlığı bilanço dışı bırakır. Varlığın mülkiyetinden doğan tüm risklerin ve kazanımların başka bir tarafa devredilmediği ve varlığın kontrolünün Şirket tarafından elde bulundurduğu durumlarda, Şirket, varlıkta kalan payını ve bu varlıktan kaynaklanan ve ödenmesi gereken yükümlülükleri muhasebeleştirmeye devam eder. Şirket'in devredilen bir varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları elde tutması durumunda, finansal varlığın muhasebeleştirilmesine devam edilir ve elde edilen gelirler için transfer edilen finansal varlık karşısında teminata bağlanan bir borç tutarı da muhasebeleştirilir. Şirket, finansal yükümlülüğü sadece sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise bilanço dışı bırakır.

### 2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti ve Değerlendirme Yöntemleri

#### (a) Vergiler:

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) statüsünü kazanmış olan şirketlerin kazançları 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin 1'inci fıkrasının d/4 numaralı bendine göre Kurumlar Vergisi'nden ve kurum geçici vergisinden müstesnadır. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15. maddesinin 3'üncü fıkrasına göre ise bu ortaklıkların istisna uygulanan kazançları üzerinden yapılması gereken Kurumlar Vergisi stopajının oranı halihazırda 2009/14594 (2008 yılı için 2003/ 6577) sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince sıfırdır. Bu nedenle, Şirket'te 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 hesap dönemlerine ilişkin vergi hesaplaması yapılmamıştır.

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

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

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Bankalar	107.538.817	73.566.807
Vadesiz TL mevduat	157.748	47.272
Vadeli TL mevduat (*)	-	1.025.857
Vadesiz döviz mevduat	46.546	1.039
Vadeli döviz mevduat (*)	107.334.523	72.492.639
B tipi likit fonlar	2.094.326	898.686
<b>Toplam</b>	<b>109.633.143</b>	<b>74.465.493</b>

(\*) 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan 09 Ekim 2018 – 23 Ekim 2018 vadeli ABD Doları mevduatların faiz oranı % 5,85 - % 8 arasında olup tahakkuk eden faiz tutarı 265.025 TL, 23 Ekim 2018 vadeli Avro mevduatının faiz oranı %4,80 olup tahakkuk eden faiz tutarı 51.252 TL'dir. (31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli ABD Doları mevduatların faiz oranı % 3,50- % 4,40 arasında değişmekte olup tahakkuk eden faiz tutarı 113.442 TL, vadeli Avro mevduatların faiz oranı % 1,85 - % 1,90 arasında değişmekte olup tahakkuk eden faiz tutarı 9.584 TL, vadeli TL mevduatın faiz oranı % 14 olup tahakkuk eden faiz 13.589 TL'dir).

Şirket'in 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır.

#### 4. FİNANSAL YATIRIMLAR

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Vadesine Kadar Elde Tutulan Finansal Varlıklar;

Döviz Cinsi	30 Eylül 2018			31 Aralık 2017		
	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi
ABD Doları	303.711.588	% 3,50	11 Mart 2019	304.929.466	% 3,38	3 Nisan 2018
<b>Toplam</b>	<b>303.711.588</b>			<b>304.929.466</b>		

Vadesine Kadar Elde Tutulan Uzun Vadeli Finansal Varlıklar;

Döviz Cinsi	30 Eylül 2018			31 Aralık 2017		
	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi
ABD Doları	193.255.830	% 3,75	7 Kasım 2019	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>193.255.830</b>			<b>-</b>		

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar, 11 Mart 2019 ve 7 Kasım 2019 itfa tarihli kupon ödemeli Eurobond'lardan oluşmaktadır (31 Aralık 2017 – 3 Nisan 2018 itfa tarihli Eurobond).

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 4. FİNANSAL YATIRIMLAR (devamı)

Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar;

	30 Eylül 2018		31 Aralık 2017	
	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. (*)	-	2.900.707	-	4.415.690
Mosalarko A.O.	10	8.776.430	-	-
<b>Toplam</b>	<b>%10</b>	<b>11.678.476</b>	<b>-</b>	<b>4.417.029</b>

(\*) İştirak oranı %1'in altındadır.

Alarko Holding A.Ş.'deki iştirak tutarı, 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerine yaklaştığı öngörülen Borsa İstanbul A.Ş.'de bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış fiyatı ile değerlendirilmiştir. Şirket, gerçeğe uygun değer değerlemesinden kaynaklanan artış ya da azalışları finansal tablolarında Özkaynak hesabı altında yer alan "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla oluşan 3.154.235 TL değer artışı, 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla 1.514.983 TL değer azalışı sonucunda 1.639.252 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.

Mosalarko A.O. 'daki iştirak tutarı gerçeğe uygun değeri ile gösterilmiştir.

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 5. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacaklar detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Ticari alacaklar	120.355	150.302
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 14(a))	29.599.317	21.971.729
<b>Toplam</b>	<b>29.719.672</b>	<b>22.122.031</b>

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

Şüpheli ticari alacak karşılığının 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Ocak- 31 Aralık 2017
Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri		
Dönem başı şüpheli ticari alacaklar karşılığı	-	9.773
Konusu kalmayan karşılıklar	-	(9.773)
<b>Dönem sonu şüpheli ticari alacaklar karşılığı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Ticari borçlar aşağıdaki gibidir :

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Satıcılar	2.150.479	2.117.592
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 14 (a))	27.955	21.760
<b>Toplam</b>	<b>2.178.434</b>	<b>2.139.352</b>

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



## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 6. STOKLAR

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

	30 Eylül 2018				31 Aralık 2017			
	Düzeltilmiş Defter Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Tarihi	Düzeltilmiş Defter Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Tarihi
<b><u>Büyükçekmece Arsası</u></b>								
Arsa Maliyeti (3 Parsel)	3.271.735	-	72.292.000	30 Haziran 2018	3.271.735	-	66.517.000	28 Aralık 2017
<b>Toplam</b>	<b>3.271.735</b>	<b>-</b>	<b>72.292.000</b>		<b>3.271.735</b>	<b>-</b>	<b>66.517.000</b>	

**Büyükçekmece Arsası**: Toplam 622.651 m<sup>2</sup> büyüklüğünde 3 adet parsel bulunmaktadır. 30 Eylül 2018 ve 28 Aralık 2017 tarihli değerleme raporlarına göre ekspertiz değerinin belirlenmesinde emsal karşılaştırma ve geliştirme yöntemleri kullanılmış olup, bu yöntemlerden emsal karşılaştırma dikkate alınmıştır.

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

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir :

<u>Gerçeğe Uygun Değer</u>	<u>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</u>
1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla	423.551.000
İlaveler (*)	812.684
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış	92.751.316
Çıkış	-
<u>31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla</u>	<u>517.115.000</u>
1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla	517.115.000
İlaveler (*)	2.908.432
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış (Dipnot 11)	23.221.568
Çıkış	-
<u>30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla</u>	<u>543.245.000</u>

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 164.292.101 TL ve 106.492.918 TL'dir (Dipnot 19).

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

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Adı	30 Eylül 2018	
	<u>Ekspertiz Raporu Tarihi</u>	<u>Gerçeğe Uygun Değeri (TL)</u>
Hillside Beach Club Tatil Köyü	30 Haziran 2018	318.500.000
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	30 Haziran 2018	30.050.000
Büyükçekmece Alkent 2000 – Dükkanlar	30 Haziran 2018	10.485.000
Eyüp Topçular – Fabrika	30 Haziran 2018	67.500.000
Ankara Çankaya İş Merkezi	30 Haziran 2018	7.500.000
İstanbul Karaköy İş Merkezi	30 Haziran 2018	11.700.000
İstanbul Şişhane İş Merkezi	30 Haziran 2018	9.510.000
Maslak Arsası (*)	30 Haziran 2018	88.000.000
<b>Toplam</b>		<b><u>543.245.000</u></b>

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

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

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

Gayrimenkul Adı	31 Aralık 2017	
	Ekspertiz Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
Hillside Beach Club Tatil Köyü	28 Aralık 2017	306.000.000
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	28 Aralık 2017	28.240.000
Büyükçekmece Alkent 2000 – Dükkanlar	28 Aralık 2017	9.740.000
Eyüp Topçular – Fabrika	28 Aralık 2017	64.910.000
Ankara Çankaya İş Merkezi	28 Aralık 2017	6.897.000
İstanbul Karaköy İş Merkezi	28 Aralık 2017	10.708.000
İstanbul Şişhane İş Merkezi	28 Aralık 2017	8.895.000
Maslak Arsası (*)	28 Aralık 2017	81.725.000
<b>Toplam</b>		<b>517.115.000</b>

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

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

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

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 8. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

- a) 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıkların detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Kıdem Tazminatı Karşılığı	377.906	310.025
İzin Karşılığı	82.915	63.286
	<u>460.821</u>	<u>373.311</u>

- b) 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in Stoklar, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Sabit Kıymetler Hesapları'nda gösterilen;

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

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

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
<u>Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler</u>		
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	1.814.803	1.702.737
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı		
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
<b>Toplam</b>	<u><b>1.814.803</b></u>	<u><b>1.702.737</b></u>

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

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 8. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Alınan teminat senetleri	723.984	530.574
Alınan teminat mektupları	741.890	617.881
<b>Toplam</b>	<b>1.465.874</b>	<b>1.148.455</b>

e) Şirket'in kayıtlarında yer alan vadesi geldiği halde tahsil edemediği alacaklar ve bu alacaklar için ayrılan karşılık tutarları yoktur.

f) 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, Şirket aleyhine açılmış ve nakit çıkışına sebebiyet verecek önemli bir davası bulunmamaktadır.

### 9. ÖZKAYNAKLAR

a) Ödenmiş Sermaye

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

b) Sermaye Düzeltmesi Farkları

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

c) Finansal Varlık Değer Artış Fonu

Alarko Holding A.Ş.'deki iştirak tutarı, 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerine yaklaştığı öngörülen Borsa İstanbul A.Ş.'de bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış fiyatı ile değerlendirilmiştir. Şirket, gerçeğe uygun değer değerlemesinden kaynaklanan artış ya da azalışları finansal tablolarında Özkaynaklar hesabı altında yer alan "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmeden kaynaklanan, sırasıyla, 1.514.983 TL değer azalışı ve 1.782.090 TL değer artışı "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" hesabına kaydedilmiştir (Dipnot 4).

Mosalarko A.O. gerçeğe uygun değeri ile gösterilmiştir. 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmeden kaynaklanan 1.319.700 TL değer azalışı "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" hesabına kaydedilmiştir. (Dipnot 4)

d) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmakta olup 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla 6.695.176 TL'dir (31 Aralık 2017 – 5.214.716 TL).

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

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

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 9. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

##### d) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler (devamı)

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 :

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Olağanüstü yedekler	693.449.927	569.400.307
Geçmiş yıl karları	134.975.859	124.049.620
	<u>828.425.786</u>	<u>693.449.927</u>

Şirket' in 26 Mart 2018 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; 2017 yılına ait finansal tablolarında yer alan dönem karı 152.357.089 TL olup önceki yıllarda ayrılan birinci tertip genel kanuni yedek akçe tutarı yasal tavana ulaştığından, birinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmamasına, 152.357.089 TL net dağıtılabilir dönem karından, 15.337.144 TL'lik kısmının ortaklara kar payı olarak nakden dağıtılmasına, dağıtılacak kar payı üzerinden 1.480.460 TL tutarında ikinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmasına, kalan tutarın olağanüstü yedek akçelere eklenmesine, kar payı dağıtımına 30 Mayıs 2018 tarihinde başlanmasına oybirliği ile karar verilmiştir. Temettü dağıtım işleminde Borsa' da işlem gören kaydedilmiş payların temettü alacakları 1 Haziran 2018 tarihinde ilgili üyelerin Takasbank A.Ş. nezdindeki serbest hesaplarına aktarılmıştır.

#### 10. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017
Kira gelirleri	30.356.489	21.657.530	20.480.907	13.439.604
Konut satış gelirleri	-	-	18.503.463	15.216.426
Toplam	<u>30.356.489</u>	<u>21.657.530</u>	<u>38.984.370</u>	<u>28.656.030</u>

Satışların maliyeti aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017
Satılan konut maliyeti	-	-	10.769.057	8.509.057
Satılan arsa maliyeti	-	-	506.652	506.652
Toplam	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11.275.709</u>	<u>9.015.709</u>

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 11. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış (Dipnot 7)	23.221.568	-	-	-
Kambiyo Karları	239.857.635	155.845.634	14.653.380	5.927.743
Faiz Gelirleri	10.763.330	4.848.390	5.463.277	2.124.022
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Arazi Tahsis	357.097	11.092	311.957	9.690
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Ödenecek Kira Bedeli	2.147.851	2.147.851	1.626.422	1.626.422
Diğer Menkul Kıymet Satış Karları	143.688	69.677	101.401	39.209
Gayrimenkullerden Elde Edilen Kira Dışı Gelir	55.764	22.685	52.814	18.739
Reeskont Faiz Gelirleri	33.179	-	5.262	-
Vade Farkı Gelirleri	163.154	106.828	75.592	52.388
Beklenen Kredi Zararları Karşılığı Geliri	563.626	563.626	-	-
Diğer	126.469	3.631	25.481	24.689
<b>Toplam</b>	<b>277.433.361</b>	<b>163.619.414</b>	<b>22.315.586</b>	<b>9.822.902</b>

### 12. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017
Kambiyo Zararları	12.938.879	10.480.302	8.567.671	750.177
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı-Arazi Tahsis	585.725	87.944	361.541	26.217
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Kira Karşılığı	2.147.851	2.147.851	1.626.422	1.626.422
Reeskont Faiz Giderleri	91.195	(836)	27.097	(8.559)
Beklenen Kredi Zararları Karşılığı Gideri	-	(116.328)	-	-
Diğer	46.729	16.940	57.809	27.109
<b>Toplam</b>	<b>15.810.379</b>	<b>12.615.873</b>	<b>10.640.540</b>	<b>2.421.366</b>

### 13. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç/(kayıp) aşağıdaki gibi hesaplanmıştır :

	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Ocak- 30 Eylül 2017
Dönem karı / (zararı)	287.116.600	35.366.024
Raporlama dönemi itibarıyla ağırlıklı ortalama adi hisse adedi (1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden)	10.650.794	10.650.794
<b>Pay başına kazanç / (kayıp)</b>	<b>26,9573</b>	<b>3,3205</b>

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 14. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraflardan alacaklar / borçlar aşağıdaki gibidir :

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	30 Eylül 2018	
	<u>Alacaklar</u>	<u>Borçlar</u>
	<u>Kısa vadeli</u>	<u>Kısa vadeli</u>
	Ticari	Ticari
Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	29.690.512	-
Eksi: Ertelemiş Gelirler	(91.195)	-
Alarko Holding A.Ş.	-	27.955
Alarko Carrier San. ve Tic A.Ş.	-	-
<b>Toplam (Dipnot 5)</b>	<b>29.599.317</b>	<b>27.955</b>

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2017	
	<u>Alacaklar</u>	<u>Borçlar</u>
	<u>Kısa vadeli</u>	<u>Kısa vadeli</u>
	Ticari	Ticari
Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	22.004.908	-
Eksi: Ertelemiş Gelirler	(33.179)	-
Alarko Holding A.Ş.	-	19.973
Alarko Carrier San. ve Tic A.Ş.	-	1.787
<b>Toplam (Dipnot 5)</b>	<b>21.971.729</b>	<b>21.760</b>

b) İlişkili taraflarla yapılan alışlar ve satışlar aşağıdaki gibidir :

İlişkili taraflarla olan işlemlerin şirket bazında detayı aşağıdaki gibidir :

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 30 Eylül 2018			
	<u>Mal alışları</u>	<u>Hizmet alışları</u>	<u>Diğer alışlar</u>	<u>Diğer satışlar</u>
Attaş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	2.908.432	883.534	148.547	11.822.588
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	637.857
Alarko Holding A.Ş.	-	160.713	399.504	-
<b>Toplam</b>	<b>2.908.432</b>	<b>1.044.247</b>	<b>548.051</b>	<b>12.460.445</b>

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 30 Eylül 2017			
	<u>Mal alışları</u>	<u>Hizmet alışları</u>	<u>Diğer alışlar</u>	<u>Diğer satışlar</u>
Attaş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	812.684	165.177	27.097	8.021.441
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	509.636
Alarko Holding A.Ş.	14.816	157.709	356.225	-
<b>Toplam</b>	<b>827.500</b>	<b>322.886</b>	<b>383.322</b>	<b>8.531.077</b>



## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 14. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kaynaklanan şüpheli alacaklar bulunmamaktadır.

30 Eylül 2018 ve 30 Eylül 2017 tarihleri itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin brüt toplamı, sırasıyla, 1.231.553 TL ve 1.003.834 TL'dir.

#### 15. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

##### 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:

##### 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 2018 tarihi itibarıyla net döviz pozisyonu 632.545.461 TL'dir (31 Aralık 2017 – 396.853.057 TL). Kurlarda yaşanacak %10'luk bir artış Şirket'in karını 63.254.546 TL artırırken, %10'luk bir azalış ise 63.254.546 TL azaltacaktır.

##### Yabancı para pozisyonu

Toplam bazda;

	<u>30 Eylül 2018</u>	<u>31 Aralık 2017</u>
A. Döviz cinsinden varlıklar	633.947.803	397.601.202
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	1.402.342	748.145
<b>Net döviz pozisyonu (A-B)</b>	<b><u>632.545.461</u></b>	<b><u>396.853.057</u></b>

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 15. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Kur Riski (devamı)

Yabancı para pozisyonu (devamı)

Döviz bazında ayrıntılı;

	30 Eylül 2018		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	29.599.318	4.941.290	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	411.092.655	63.614.305	4.320.588
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	440.691.973	68.555.595	4.320.588
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	193.255.830	32.262.000	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	193.255.830	32.262.000	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	633.947.803	100.817.595	4.320.588
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	1.402.342	234.106	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1.402.342	234.106	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	1.402.342	234.106	-
19. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18)	632.545.461	100.583.489	4.320.588
20. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	632.545.461	100.583.489	4.320.588

# ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 15. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Kur Riski (devamı)

Yabancı para pozisyonu (devamı)

Döviz bazında ayrıntılı;

	31 Aralık 2017		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	20.178.058	5.349.574	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	377.423.144	91.780.137	6.917.870
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	397.601.202	97.129.711	6.917.870
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	397.601.202	97.129.711	6.917.870
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	748.145	198.347	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	748.145	198.347	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	748.145	198.347	-
19. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18)	396.853.057	96.931.364	6.917.870
20. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	396.853.057	96.931.364	6.917.870

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 15. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Kur Riski (devamı)

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla döviz pozisyonu duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir :

	30 Eylül 2018		31 Aralık 2017	
	Kar / (Zarar)		Kar / (Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değişmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	60.251.521	(60.251.521)	36.561.541	(36.561.541)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3- ABD Doları net etki (1 +2)</b>	<b>60.251.521</b>	<b>(60.251.521)</b>	<b>36.561.541</b>	<b>(36.561.541)</b>
Avro'nun TL karşısında % 10 değişmesi halinde				
4 - Avro net varlık / yükümlülük	3.003.025	(3.003.025)	3.123.764	(3.123.764)
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>6- Avro net etki (4+5)</b>	<b>3.003.025</b>	<b>(3.003.025)</b>	<b>3.123.764</b>	<b>(3.123.764)</b>
<b>TOPLAM (3 + 6)</b>	<b>63.254.546</b>	<b>(63.254.546)</b>	<b>39.685.305</b>	<b>(39.685.305)</b>

#### 16. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)

##### 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.

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 16. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI) (devamı)

##### Finansal Varlıklar (devamı)

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 güvenilir bir şekilde tespit edilebilenler gerçeğe uygun değerleriyle gösterilmiştir, tespit edilemeyenler ise düzeltilmiş maliyet değerleri olarak alınmıştır.

##### Finansal Yükümlülükler

Ticari borçlar gerçeğe uygun değerleri üzerinden gösterilmiştir.

#### 17. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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. Şirket'in faaliyetlerini etkileyen mevzuatın aynı olması, faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından düzenli olarak gözden geçirilen ayrı finansal bilgilerin mevcut olmaması sebebiyle ekli finansal tablolarda TFRS 8 kapsamında bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.

#### 18. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket Yönetimi 4 Ekim 2018 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21 Temmuz 2016 ve 25 Temmuz 2016 tarihli açıklamaları doğrultusunda, pay fiyatının Şirket faaliyetlerinin gerçek performansını yansıtmadığı düşüncesiyle, başta küçük paydaşları olmak üzere tüm paydaşların menfaatlerinin korunması ve sağlıklı fiyat oluşumuna katkıda bulunulması amaçları ile, azami fon tutarının iç kaynaklardan karşılanmak üzere 10.000.000 TL olarak belirlenmesine ve Pay geri alımına konu olabilecek azami pay tutarının 200.000 TL nominal değerli olarak belirlenmesine karar vermiştir. 15 Ekim 2018 tarihinde pay alım işlemi tamamlanmıştır.

Söz konusu geri alım programı kapsamında; 199.609 adet paya isabet eden 9.999.981 TL' lik alım yapılmış olup, geri alınan payların şirket sermayesi içindeki oranı %1,874' dür. Alımların finansmanı Şirket iç kaynaklarından sağlanmıştır.

Şirket Yönetimi 18 Ekim 2018 tarihinde yeni bir pay alım kararı almıştır. Azami fon tutarının iç kaynaklardan karşılanmak üzere 15.000.000 TL olarak belirlenmesine ve pay geri alımına konu olabilecek azami pay tutarının 275.000 TL nominal değerli olarak belirlenmesine karar vermiştir.

#### 19. ÖZET FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Aktif değerlerin toplam sigorta tutarları dönemler itibarıyla aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Dipnot 7)	164.292.101	106.492.918
Maddi Duran Varlıklar	67.084	106.556
<b>Toplam</b>	<b>164.359.185</b>	<b>106.599.474</b>

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

**20. EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

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

	<b>Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL) 30 Eylül 2018</b>	<b>Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2017</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(b)	609.501.268	383.810.649
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	546.516.735	520.386.735
<b>C</b>	İştirakler	Md. 24/(b)	8.777.769	1.339
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>		30.731.075	22.765.810
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Md. 3/(p)	<b>1.195.526.847</b>	<b>926.964.533</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	Md. 31	-	-
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-	-
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	Md. 31	-	-
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
<b>İ</b>	Özkaynaklar	Md. 31	1.187.894.941	919.527.897
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		7.631.906	7.436.636
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)</b>	Md. 3/(p)	<b>1.195.526.847</b>	<b>926.964.533</b>
	<b>Olmayan / Bireysel Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL) 30 Eylül 2018</b>	<b>Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2017</b>
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md. 24/(b)	-	-
<b>A2</b>	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	107.538.817	73.566.807
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(d)	-	-
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	91.271.735	84.996.735
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	Md. 24/(d)	8.776.430	-
<b>C2</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	1.339	1.339
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	1.814.803	1.702.737
<b>K</b>	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsalarn İpotek Bedelleri	Md. 22/(e)	-	-
<b>L</b>	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	2.900.707	4.415.690

	<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem 30 Eylül 2018</b>	<b>Önceki Dönem 31 Aralık 2017</b>	<b>Asgari / Azami Oran</b>
<b>1</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsalarn ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	% 0,00	% 0,00	≤ % 10
<b>2</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a),(b)	% 45,71	% 56,14	≥ % 51
<b>3</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler	Md. 24/(b)	% 51,72	% 41,41	≤ % 49
<b>4</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	% 0,73	% 0,00	≤ % 49
<b>5</b>	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	% 7,63	% 9,17	≤ % 20
<b>6</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1 (a)	% 0,00	% 0,00	≤ % 10
<b>7</b>	Borçlanma Sınırı	Md. 31	% 0,15	% 0,19	≤ % 500
<b>8</b>	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Md. 24/(b)	% 9,00	% 7,94	≤ % 10
<b>9</b>	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	% 0,24	% 0,48	≤ % 10

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2018 İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 20. EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

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 2018 tarihli Finansal Tablolarına göre, söz konusu arsaların aktif toplamına oranı % 7,63 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 2018 tarihli Finansal Tablolarına göre % 45,71 olup, döviz kurlarındaki devam eden artış nedeniyle sınırın altında kalmıştır.

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 2018 tarihli Finansal Tablolarına göre % 51,72 olup, döviz kurlarındaki devam eden artış nedeniyle sınırın üzerindedir.

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 2018 tarihli Finansal Tablolara göre, bu oran % 9 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.