



ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Faaliyet Raporu 2015

2015 Hesap Yılı
Ortaklar Genel Kurul Toplantısı
25 Mart 2016

Kayıtlı Sermaye
20.000.000 TL

Çıkarılmış Sermaye
10.650.794 TL



İÇİNDEKİLER

• Yönetim Kurulu'nun Mesajı	3
• Yönetim Kurulu ve Denetçi	4
• Yönetim Kurulu Üyeleri Hakkında Bilgiler	5
• Toplantı Gündemi	7
• Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu	8
• Faaliyetlerimiz Hakkında Genel Bilgiler	9
• Faaliyetlerimiz Hakkında Diğer Bilgiler	9
• Mali Göstergeler	13
• Kâr Dağıtım Önerisi	19
• Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu	20
• Yıllık Faaliyet Raporuna Dair Bağımsız Denetçi Raporu	29
• Bağımsız Denetim Raporu	30
• Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablolar	33
- Finansal Durum Tabloları	34
- Kapsamlı Gelir Tabloları	36
- Özkaynak Değişim Tabloları	37
- Nakit Akış Tabloları	38
- Finansal Tablolara İlişkin Ayrıntılı Dipnotlar	39



Sermaye Piyasası Kurulu

PORTFÖY İŞLETMECİLİĞİ YETKİ BELGESİ

Numarası

GYO.P.İ. 1./1552

Tarihi

13.12.1996

Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 13.12.1996 tarihinden itibaren "Portföy İşletmeciliği" faaliyetinde bulunması uygun görülmüştür.

Bu belge, 3794 sayılı Kanun'la değişik 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 31'inci maddesi uyarınca verilmiştir.

Ali İhsan KARACAN
Kurul Başkanı

Ortaklığın:

Bağlı olduğu T. Sicil Memurluğu : İSTANBUL
Sicil No : 155313/102702



YÖNETİM KURULU'NUN MESAJI

Değerli Ortaklarımız,

Küresel ekonomi, 2015 yılında başta Suriye' deki iç savaş olmak üzere jeopolitik riskler, ABD Merkez Bankası Fed' in faiz artırımı, Çin ekonomisindeki yavaşlama ve emtia fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle zayıf ve kırılğan görüntüsünü sürdürmüştür. Bu koşulların sonucu olarak, dünya ekonomisindeki büyümenin 2015 yılında önceki yıla göre bir miktar daha düşük olacağı ve % 3,1 civarında gerçekleşeceği beklenmektedir.

Gelişmiş ekonomiler 2015 yılında ılımlı bir şekilde toparlanmaya devam etmiş ve % 1,9 civarında bir büyüme sağlamıştır. Gelişmiş ülkelerdeki büyümeyi % 2,5 ile ABD sürüklemiş, Euro Bölgesi ise % 1,5 civarında bir büyüme kaydetmiştir. Japonya ekonomisi de % 0,6 oranında büyüme ile zayıf da olsa toparlanmaya devam etmiştir.

2015 yılının ikinci yarısından itibaren Fed' in faiz artırımına yönelik beklentilerin artması, başta Çin olmak üzere gelişmekte olan ülkelerin ekonomilerinde yavaşlamaya yol açmıştır. Nitekim Fed Aralık ayında faizleri 25 baz puan artırarak % 0,5 düzeyine yükseltmiştir. Diğer yandan, düşük seyreden petrol ve diğer emtia fiyatları emtia ihracatçısı ülkelerde büyümeyi yavaşlatmıştır. Bu koşullar altında, gelişmekte olan ekonomiler % 4 civarında büyümüş, Çin ise ancak % 6,9 oranında büyüebilmiştir.

Türkiye ekonomisi ise 2015 yılında yaşanan iki genel seçimin getirdiği belirsizlik ortamına ve dünyadaki bu olumsuz koşullara rağmen iyi bir performans göstererek % 4 civarında büyümüştür. 2015 yılında büyümeyi büyük ölçüde iç talep sürüklemiştir. İhracattaki düşüşe rağmen, petrol fiyatlarındaki gerileme ve döviz fiyatlarındaki dalgalanmanın etkisiyle ithalattaki daralma sonucunda dış ticaret açığı azalmış, cari işlemler açığı ise 32,2 Milyar ABD Doları düzeyine düşmüştür. Cari işlemler açığının GSMH' ya oranı % 4,4 civarında gerçekleşmiştir. Enflasyon % 8,81, işsizlik ise % 10,5 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında tüm olumsuz koşullara rağmen iyi bir bütçe performansı sağlanmış olup, 22,6 Milyar TL olarak gerçekleşen bütçe açığının GSMH' ya oranı % 1,2 civarındadır.

2016 yılında ise, başta Euro Bölgesi olmak üzere ABD ve Japonya' daki kamu borç sorununun devam etmesi beklenmektedir. Euro bölgesinde düşük talep, deflasyon riski, yüksek işsizlik ve finansal kırılğanlığın devam edeceği anlaşılmaktadır. Çin ekonomisindeki yavaşlama, emtia fiyatlarındaki düşüşle birlikte zayıflayan küresel talep ve azalan sermaye girişleri özellikle gelişmekte olan ekonomiler açısından riskleri artırmaktadır. Orta Doğu' daki jeopolitik riskler de 2016 yılına ilişkin küresel büyüme beklentilerini zayıflatmaktadır.

Türkiye ekonomisinin, dünyadaki tüm olumsuz koşullara rağmen 2016 yılında % 4,5 oranında büyümesi beklenmektedir. Gelişmekte olan ülkelere yönelen sermaye akımının giderek yavaşladığı ve dış finansman maliyetlerinin yükseldiği bu konjonktürde Türkiye' nin ihtiyatlı maliye politikasını sürdürmesi, enflasyonu makul seviyelere indirmesi, cari açığı daha da düşürmesi ve üretim kalitesini artıracak yapısal reformlara devam etmesi önem kazanmaktadır.

Türkiye ekonomisinin lokomotifi olmaya devam eden inşaat sektörü, birikmiş gayrimenkul stoklarına rağmen canlılığını korumaya devam etmektedir. 2015 yılında konut satışları önceki yıla göre % 10,6 oranında artarak 1,3 milyon adete ulaşmıştır.

Şirketimiz, 2015 yılında stokta mevcut konutların satışına devam etmiş, ayrıca önceki yıllarda portföyüne dahil ettiği yüksek prestijli gayrimenkullerden elde ettiği kira gelirlerini artırmıştır. Yeni proje geliştirme çalışmalarına devam eden Şirketimiz, bu projeleri konjonktürün uygun olduğu zamanda ve yüksek kalite anlayışıyla hayata geçirmeye devam edecektir.

Özverili çalışmaları nedeniyle tüm çalışanlarımıza ve bize desteğini esirgemeyen siz değerli ortaklarımıza içtenlikle teşekkür ediyoruz.

Bu duygu ve düşüncelerle değerli Heyetinizi saygı ve sevgiyle selamlıyoruz.

Yönetim Kurulu



YÖNETİM KURULU VE DENETÇİ

<u>Yönetim Kurulu</u>	<u>Görevi</u>	<u>Görev Başlangıç Tarihi</u>	<u>Görev Bitiş Tarihi</u>
Mustafa Filiz	Yönetim Kurulu Başkanı	24.03.2015	24.03.2018
Ahmet Önder Kazazoğlu	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	24.03.2015	24.03.2018
Mehmet Alper Kaptanoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	24.03.2015	24.03.2018
Mehmet Ahkemoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	24.03.2015	24.03.2018
Hilmi Önder Şahin	Yönetim Kurulu Üyesi	24.03.2015	24.03.2018
Mehmet Dönmez	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	24.03.2015	24.03.2018
Mehmet Sağıroğlu	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	24.03.2015	28.01.2016

Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket yönetiminde icrai görevi yoktur.

Denetçi

BDO Denet Bağımsız Denetim Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. (Member, BDO International Network)	24.03.2015	25.03.2016
--	------------	------------

Bağımsız Denetim Kuruluşu

BDO Denet Bağımsız Denetim Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. (Member, BDO International Network)	24.03.2015	25.03.2016
--	------------	------------

Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı

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



YÖNETİM KURULU ÜYELERİ HAKKINDA BİLGİLER

Mustafa FİLİZ

Yönetim Kurulu Başkanı

1960 yılında Çorum' da doğdu. 1982 yılında İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi' nden mezun oldu. 1982 yılında Maliye Bakanlığı Hesap Uzmanları Kurulu' nda Hesap Uzman Yardımcısı olarak göreve başladı ve 1985 yılında Hesap Uzmanlığı' na atandı.

1989 yılında Bakanlık tarafından bir yıl süreyle İngiltere' ye gönderildi. 1992 yılında Baş Hesap Uzmanlığı' na atandı. Bir süre Hesap Uzmanları Kurulu İstanbul Grup Başkan Yardımcısı olarak görev yaptı. Bu görevde iken, 1995 yılında istifa ederek Alarko Şirketler Topluluğu' na katıldı.

Halen Alarko Şirketler Topluluğu Mali İşler Koordinatörü olarak görev yapmakta olan Mustafa Filiz, ayrıca Topluluk bünyesindeki çeşitli şirketlerde Yönetim Kurulu Üyesidir.

Evli ve bir çocuk babası olan Mustafa Filiz İngilizce bilmektedir.

Mustafa Filiz' in SPK' nın II-17.1 Sayılı Tebliği uyarınca bağımsızlık niteliği bulunmamaktadır.

Ahmet Önder KAZAZOĞLU

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

1953 yılında Kilis' de doğdu. 1975 yılında O.D.T.Ü. Mühendislik Fakültesi Makina Bölümünden mezun oldu. 1977 yılında aynı fakültede yüksek lisansını tamamladı.

1979 yılında Alarko Şirketler Topluluğu' na katıldı. Topluluğun yurt içi ve yurt dışındaki çeşitli projelerinde yönetici olarak görev aldı. 2013 yılından itibaren Altek Alarko Elektrik Santralleri Tesis, İşletme ve Ticaret A.Ş' de Grup Koordinatörü olarak görev yapmakta olan Ahmet Önder Kazazoğlu, ayrıca Topluluk bünyesindeki çeşitli şirketlerde Yönetim Kurulu Üyesidir.

Evli ve iki çocuk babası olan Ahmet Önder Kazazoğlu İngilizce bilmektedir.

Ahmet Önder Kazazoğlu' nun SPK' nın II-17.1 Sayılı Tebliği uyarınca bağımsızlık niteliği bulunmamaktadır.

Mehmet Alper KAPTANOĞLU

Yönetim Kurulu Üyesi

1950 yılında Borçka' da doğdu. 1973 yılında İ.T.Ü. Mühendislik Fakültesi Makina Bölümünden mezun oldu.

1973 yılında Alarko Şirketler Topluluğu' na katıldı. Topluluğun çeşitli şirketlerinde yönetici olarak görev aldı. 1998 yılından itibaren Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş.' de Genel Koordinatör Yardımcısı olarak çalışmaktadır. Topluluk bünyesindeki çeşitli şirketlerde Yönetim Kurulu Üyesidir.

Evli ve iki çocuk babası olan Mehmet Alper Kaptanoğlu İngilizce bilmektedir.

Mehmet Alper Kaptanoğlu' nun SPK' nın II-17.1 Sayılı Tebliği uyarınca bağımsızlık niteliği bulunmamaktadır.

Mehmet AHKEMOĞLU

Yönetim Kurulu Üyesi

1964 yılında Ankara' da doğdu. 1986 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İktisat Bölümünden mezun oldu. 1996 yılında Illinois Üniversitesi Uluslararası Muhasebe ve Denetim alanında yüksek lisansını tamamladı.

1986 yılında Maliye Bakanlığı Hesap Uzman Yardımcısı olarak başladığı çalışma hayatına 1989 yılında Hesap Uzmanı, 1997 - 2004 yıllarında Maliye Bakanlığı Gelirler Genel Müdürlüğü Daire Başkanı, 2005 yılında Gelir İdaresi Başkanlığı Gelir Yönetimi Daire Başkanı olarak görev yaptı. Bu görevinden 2005 yılı sonunda istifa ederek ayrıldı. 2006 yılında Alarko Şirketler Topluluğu' na katıldı. Halen Alarko Şirketler Topluluğu Denetim Koordinatörü olarak görev yapmaktadır. Ayrıca Topluluk bünyesindeki çeşitli şirketlerde Yönetim Kurulu Üyesi olan Mehmet Ahkemoğlu İngilizce bilmektedir.

Mehmet Ahkemoğlu' nun SPK' nın II-17.1 Sayılı Tebliği uyarınca bağımsızlık niteliği bulunmamaktadır.

**Hilmi Önder ŞAHİN*****Yönetim Kurulu Üyesi***

1948 yılında Ayvalık' da doğdu. 1970 yılında O.D.T.Ü. Mühendislik Fakültesi Maden Bölümünden mezun oldu. 1972 yılında aynı fakültede yüksek lisansını tamamladı.

1975 yılında Alarko Şirketler Topluluğu' nda Enstrümantasyon Mühendisi olarak çalışmaya başladı. Daha sonra Topluluğun çeşitli şirketlerinde yönetici olarak çalıştı. 1995 yılından itibaren Alarko Carrier Sanayi ve Ticaret A.Ş. Genel Müdürlüğü görevini yürütmektedir. Ayrıca Topluluk bünyesindeki çeşitli şirketlerde Yönetim Kurulu Üyesidir.

Evli ve iki çocuk babası olan Hilmi Önder Şahin İngilizce bilmektedir.

Hilmi Önder Şahin' in SPK' nın II-17.1 Sayılı Tebliği uyarınca bağımsızlık niteliği bulunmamaktadır.

Mehmet DÖNMEZ***Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi***

1944 yılında Kayseri'de doğdu. 1967 yılında Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi İşletme Fakültesi'nden mezun oldu. 1964-1966 yılları arasında Ankara İmar Limited Şirketi'nin Muhasebe Bölümü'nde çalıştı. 1966'dan itibaren çalışmaya başladığı Alarko Şirketler Topluluğu'nda çeşitli kademelerde görev yaptıktan sonra 31.03.2007 tarihinde Alarko Carrier Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de Ankara Grup Koordinatörü ve Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışmakta iken emekli oldu. Aynı şirkette bir yıl süreyle Yönetim Kurulu Üyeliği yaptı.

Mehmet Dönmez'in adaylığı Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 23.02.2015 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında kabul edilmiş olup SPK' nın II-17.1 Sayılı Tebliği uyarınca bağımsızlık niteliği bulunmaktadır.

Mehmet SAĞIROĞLU***Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi***

1951 yılında İzmir' de doğdu. 1976 yılında Boğaziçi Ünivesitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümünden mezun oldu.

Çalışma hayatına 1976 yılında Türk Demirdöküm Fabrikaları A.Ş.' de Bütçe Planlama ve Kontrol Şefi olarak başlamıştır. T. Sınai Kalkınma Bankası, Fidelus Capital, Global Menkul Değerler ve Global Kurumsal Finansman A.Ş.' de yönetici olarak çalışmıştır. 2013 yılından itibaren Pegasus Hava Taşımacılığı A.Ş.' de Yönetim Kurulu Üyesi olarak çalışmaktadır.

Evli ve iki çocuk babası olan Mehmet Sağıroğlu İngilizce ve Fransızca bilmektedir.

Mehmet Sağıroğlu' nun SPK' nın II-17.1 Sayılı Tebliği uyarınca bağımsızlık niteliği bulunmaktadır.



25 MART 2016 TARİHLİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI GÜNDEMİ

1. Açılış ve saygı duruşu.
2. Toplantı Başkanlığının seçimi hususunda müzakere ve karar.
3. Genel Kurul toplantı tutanağının imzalanması için Toplantı Başkanlığına yetki verilmesi hususunda müzakere ve karar.
4. 2015 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Denetçi Raporu ve Bağımsız Denetim Kuruluşu Raporunun okunması ve müzakeresi.
5. 2015 yılı Finansal Durum Tablosu ve Kapsamlı Gelir Tablosunun okunması, müzakeresi ve tasdiki.
6. 2015 yılı faaliyetlerinden dolayı, Yönetim Kurulu üyelerinin ibrası hususunda karar.
7. 2015 yılı faaliyet dönemi kârının dağıtımı hususunda Yönetim Kurulu teklifinin müzakeresi ve karar.
8. Yönetim Kurulu seçimi, görev süresi ile üyelerinin ücretlerinin tespiti hususunda müzakere ve karar.
9. Yönetim Kurulu üyelerine, Türk Ticaret Kanununun 395 ve 396 ncı maddeleri hükümlerinde anılan yetkilerin verilmesi hususunda müzakere ve karar.
10. Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 Sayılı Tebliğinin ekindeki "Kurumsal Yönetim İlkeleri"nin (1.3.6) maddesinde belirtilen işlemler hakkında Genel Kurula bilgi verilmesi.
11. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince 2016 yılı hesap ve işlemlerinin denetimi için Yönetim Kurulunca seçilmiş bulunan Bağımsız Denetim Kuruluşu ile denetim sözleşmesi imzalanması ve sözleşme taslağının onayı hususunda müzakere ve karar.
12. Sermaye Piyasası Kurulu ve T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğünden alınan ve şirket esas sözleşmesinin (6) ncı maddesinin tadiline ilişkin izin yazısı ile eki esas sözleşme tadil metninin eski ve yeni şekillerinin okunup, görüşülerek, yeni şeklinin kabulü hususunda müzakere ve karar.

Yönetim Kurulu



YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerli Ortaklarımız,

Şirketimizin 2015 yılı faaliyet sonuçlarını yansıtan Finansal Durum Tablosu ve Kapsamlı Gelir Tablosuyla birlikte diğer finansal tablolarını değerli Heyetinizin görüş ve eleştirilerine sunuyoruz.

- 1) Faaliyet raporumuz 01.01.2015 – 31.12.2015 dönemini kapsamaktadır.
- 2) 2015 yılında Yönetim Kurulunda yer almış üyelerin ve Denetim Kuruluşunun görev süreleri 4. sayfadaki tabloda belirtilmiştir.
- 3) Yönetim Kurulu dönem içinde 17 toplantı yapmıştır. Yapılan 17 toplantıya tüm üyelerin katılımı sağlanmıştır. Yönetim Kurulu kararları oybirliği ile alınmıştır. Bu nedenle karşı oy zaptı yoktur.
- 4) 2015 faaliyet yılında ortaklığımızın kayıtlı sermaye tavanı 20.000.000 TL' dir.
- 5) Çıkarılmış sermayemiz 10.650.794 TL, net dönem kârımız 131.791.243 TL' dir.
- 6) 24 Mart 2015 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantımıza katılım oranı % 58,36' dir. Sermayemizin % 10' undan fazlasına sahip olan ortaklarımız; % 16,42 hisse ile Alarko Holding A.Ş. ve % 34,78 hisse ile Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş.' dir. Borsa İstanbul' da işlem gören hisselerin oranı % 48,77' dir.

Son üç yıllık faaliyet döneminde, çıkarılmış sermaye üzerinden; 2012 yılında % 21,64, 2013 yılında % 40, 2014 yılında ise % 47 nakit temettü ödenmiştir.

Yönetim Kurulu tarafından Genel Kurulumuzun onayına sunulan 2015 yılına ilişkin kâr dağıtım önerisi raporun 19. sayfasında yer almaktadır. Borsa İstanbul' da kayıtlı ve orada işlem gören 1 TL nominal değerindeki hisse senedimizin rapor tanzim tarihindeki değeri 28,00 TL' dir.

- 7) 2015 yılında vakıf ve derneklere bağış yapılmamıştır.
- 8) 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla şirket aleyhine açılmış ve şirketin mali durumunu ve faaliyetini etkileyebilecek nitelikte dava bulunmamaktadır.
- 9) Yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, Yönetim Kurulu Üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının, şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek nitelikte işlemleri bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirketle kendisi veya başkası adına yaptığı işlemler ile rekabet yasağı kapsamında faaliyeti bulunmamaktadır.
- 10) Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü ile ilgili bilgiler 27 no.lu dipnotta yer almaktadır.



FAALİYETLERİMİZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Büyükçekmece' deki Alkent İstanbul 2000 projesinin en prestijli bölümü olan Göl Malikanelerinin büyük bölümü satılmıştır. Bu proje; çevre peyzaj düzenlemeleri, sosyal tesisleri ve tek parsel oluşu nedeniyle özel güvenliği olan yüksek prestijli bir yaşam merkezi olmuştur. Projede mevcut az sayıda malikanenin satışına 2015 yılında devam edilmiştir. Ayrıca Maslak' taki arsamızda proje geliştirme çalışmalarımız devam etmektedir.

Önceki yıllarda portföyümüze dahil ederek istikrarlı kira geliri elde etmeye devam ettiğimiz nitelikli gayrimenkuller şunlardır : Fethiye Kalemya Koyu' nda 100.037 m² arazi üzerinde kurulu, 23.922 m² kapalı alana sahip, 781 yatak kapasiteli, beş yıldızlı Hillside Beach Club Tatil Köyü, İstanbul Eyüp' te 13.503 m² arsa üzerinde bulunan 13.794 m² fabrika binası ve tesisler, İstanbul Etiler' de 4.233 m² arsa alanına sahip Alkent Etiler Çarşısı' nda 39 adet dükkan, İstanbul, Karaköy Necatibey Caddesi' nde 1.730 m² kullanım alanına sahip 4 katlı Alarko İş Merkezi, İstanbul Tepebaşı'nda 750 m² kullanım alanlı 3 katlı dükkan ve 3 ofis katından oluşan Alarko-Dim İş Merkezi, İstanbul Büyükçekmece Alkent 2000 Sitesi' nde 784 m² kullanım alanına sahip 10 adet dükkan, Ankara Çankaya' da bulunan 6 katlı 1.943 m² kullanım alanlı Alarko İş Merkezi.

Şirketimiz güçlü özkaynak ve likidite yapısı sayesinde, yeni projeler için ayırmış olduğu kaynakları para ve sermaye piyasalarında değerlendirmek suretiyle yüksek finansal getiri sağlamaya devam etmiştir.

FAALİYETLERİMİZE İLİŞKİN DİĞER BİLGİLER

- 1) Şirketimizin 2015 hesap döneminde Araştırma ve Geliştirme çalışmaları bulunmamaktadır.
- 2) Şirketimizin iç kontrol sistemi ile iç ve dış denetim faaliyetleri hakkında bilgiler : Şirketimiz Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplere uymaktadır. Bu kapsamda Yönetim Kurulu bünyesinde "Denetimden Sorumlu Komite" oluşturulmuş ve Yönetim Kurulu tarafından çalışma esasları belirlenmiştir. Oluşturulan iç kontrol sistemine göre yapılan denetimler sonucunda düzenlenen şirket içi denetim raporları ve bağımsız denetim kuruluşlarına yaptırılan denetimler sonucunda hazırlanan denetim raporlarının sonuçları komite tarafından takip edilerek Yönetim Kurulu'na raporlanmaktadır. Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 2015 yılı faaliyet sonuçlarını gösteren finansal tabloları, BDO Denet Bağımsız Denetim Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. (Member, BDO International Network) tarafından bağımsız denetime tabi tutulmuştur. 2015 hesap dönemi içinde iki defa iç denetim ve iki defa bağımsız denetim yapılmış olumsuz bir durum tespit edilmemiştir. Dönem içinde kamu ve özel denetimi yapılmamıştır. Ayrıca, Denetimden Sorumlu Komite tarafından finansal tablolar kontrol edilmiş ve Şirketin mali durumunu aynen aksettirdiği, defter ve kayıtlara müstenid ve mutabık bulunduğu keza 2015 faaliyet sonuçlarının kanun ve esas sözleşme hükümlerine uygun olduğu tespit edilmiştir.
- 3) Şirketimizin doğrudan iştirakleri ve pay oranları aşağıdaki gibidir. Şirketin % 5' i aşan karşılıklı iştiraki bulunmamaktadır.

İştirak Edilen Şirket	Esas Sermayesi (TL)	İştirak Bedeli (TL)	İştirak Payı (%)
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş.	135.072.000	1.196	0,00
Alarko Konut Projeleri Geliştirme A.Ş.	22.193.713	143	0,00
Alarko Holding A.Ş.	223.467.000	608.222	0,27



Ayrıca, 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla iştiraklerimizdeki ortaklık oranımız ile 2014 ve 2015 yıllarında elde ettiğimiz temettülerle ilgili bilgiler Finansal Tablolara ilişkin 4 ve 19 no.lu dipnotlarda yer almaktadır.

- 4) Şirketimizin iktisap ettiği kendi payları bulunmamaktadır.
- 5) Şirket ve Yönetim Kurulu Üyelerinin mevzuat hükümlerine aykırı uygulamaları olmadığı gibi şirket ve Yönetim Kurulu Üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırım yoktur.
- 6) Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşılmış olup, Şirketin Genel Kurullarında alınan kararlarda uygulanmayan bir husus yoktur.
- 7) Dönem içinde olağanüstü genel kurul yapılmamıştır.
- 8) Şirketimizin sosyal sorumluluk projesi çerçevesinde harcaması bulunmamaktadır. Üyesi olduğumuz GYO Derneği ve ana hissedar olan şirketler grubunca kurulmuş eğitim vakfı kanalı ile sosyal katkı yapılmaktadır.
- 9) Türk Ticaret Kanununun 195/1 inci maddesi gereği, şirketimiz hakim şirket niteliğindeki Alarko Holding A.Ş.' nin bağlı şirkettir. Şirketimiz hakim şirketle veya hakim şirkete bağlı şirketlerle bazı mal ve hizmet alım-satım işlemleri gerçekleştirmiş olup söz konusu işlemlerin tamamı piyasa koşullarına uygundur.

Şirketimizin hakim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı şirketlerin yararına yaptığı hukuki işlemler bulunmamaktadır. Dolayısıyla, geçmiş faaliyet yılında hakim şirketin ya da ona bağlı şirketlerin yararına Şirketimiz tarafından alınan veya alınmasından kaçınılan önlem bulunmamaktadır.

Şirketimizin hakim şirketle ve hakim şirkete bağlı şirketlerle yürüttüğü faaliyetleri piyasa koşullarına ve yürürlükteki yasal mevzuata uygun olup, Türk Ticaret Kanununun 199 uncu maddesi uyarınca denkleştirme gerektirecek bir işlem bulunmamaktadır.

- 10) Faaliyet yılının sona ermesinden sonra raporun hazırlandığı tarihe kadar Şirkette, ortakların alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikte bir olay meydana gelmemiştir.
- 11) Dönem içinde Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri olmamıştır.
- 12) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi konularda hizmet aldığı kurumlarla arasında çıkan çıkar çatışması bulunmamaktadır.
- 13) Yıl içinde 12 özel durum açıklaması yapılmıştır. Ek açıklama istenmemiştir.



YÖNETİM KURULU ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri hariç, diğer Yönetim Kurulu Üyelerine huzur hakkı, ücret, prim ikramiye, kâr payı gibi mali menfaat sağlanmamıştır. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri ile üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin 2015 yılında brüt toplamı 1.004.424 TL' dir.

Yönetim Kurulu Üyelerine verilen ödenek, yolculuk, konaklama, temsil giderleri ile aynı ve nakdi imkanlar, sigortalar ve benzeri teminat bulunmamaktadır.

PERSONELE İLİŞKİN BİLGİLER

01.01.2015 - 31.12.2015 döneminde şirketimizin ortalama çalışan personel sayısı 7' dir.

Şirketimizin 31.12.2015 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı yükümlülüğü 228.555 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.

ŞİRKETİN SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Ortaklar	Hisse Tutarı (TL)	Hisse ve Oy Adedi	Oranı (%)	(*) A Grubu Hisse ve Oy Adedi	(**) B Grubu Hisse ve Oy Adedi	C Grubu Hisse ve Oy Adedi
Alarko Holding A.Ş.	1.748.259	174.825.881	16,42	16.467.000	–	158.358.881
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş.	3.704.641	370.464.092	34,78	–	23.500.000	346.964.092
Diğer	3.453	345.271	0,03	33.000	–	312.271
Halka Açık	5.194.441	519.444.156	48,77	–	–	519.444.156
Toplam	10.650.794	1.065.079.400	100	16.500.000	23.500.000	1.025.079.400

(*) A Grubu hisse sahipleri dört yönetim kurulu üyesi aday gösterme imtiyazına sahiptir.

(**) B Grubu hisse sahipleri üç yönetim kurulu üyesi aday gösterme imtiyazına sahiptir.

Yukarıda açıklanan "Yönetim Kurulu Aday Gösterme" imtiyazından başka imtiyaz bulunmamaktadır.

Şirketin sermaye ve ortaklık yapısında 2015 yılı hesap döneminde bir değişiklik olmamıştır.



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 Kurul' un 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 Kurul' un 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 2015 yılında 5.005.873 TL kâr payı dağıtmıştır.

DÖNEM İÇİNDE ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE NEDENLERİ

09.12.2015 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu' nun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde Şirket Esas Sözleşmesinin (6) ncı maddesinin tadili için Sermaye Piyasası Kurulu' na başvurulmasına karar verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu' nun 07.01.2016 tarih ve 12233909-325.06-E.137 sayılı yazısı ve T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü' nün 14.01.2016 tarih ve 67300147-431.02 sayılı yazısı ile gerekli izinler alınmış olup, 2015 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulacaktır.

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 6 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 belirlemekte ve Genel Müdür aracılığı ile gerekli talimatları şirket yöneticilerine vermektedir.



MALİ GÖSTERGELER

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla düzenlenen bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolara göre, mali göstergeler aşağıdaki gibidir.

Mali Göstergeler	2015 Yılı	2014 Yılı
Net Satış Hasılatı	21.002.300 TL	14.919.333 TL
Net Dönem Kârı	131.791.243 TL	78.151.728 TL
Cari Oran	83,38	75,00
Likidite Oranı	77,83	67,91
Borç Özkaynak Oranı	% 0,71	% 0,79
Aktif Toplamı	590.429.307 TL	463.942.210 TL

2015 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 özkaynaklarla 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.

31.12.2015 tarihi itibarıyla 1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden pay sayısı 10.650.794 olup pay başına aktif değer 55 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'nde bulunan villalar	Büyükçekmece Eskice Köyü 106 ada 18 parselde bulunan 63 adet villa projesinden kalan 12 adet villa.	28.12.2015	19.154.000	22.601.720
- Büyükçekmece Eskice Köyü Arsası	Büyükçekmece / İstanbul, 3 adet parsel, 622.651,10 m ² .	28.12.2015	48.200.000	56.876.000
- Maslak Arsası	Sarıyer / İstanbul, 2 adet parsel, Maslak'ta, Şişli-İstinye Büyükdere Asfaltı üzerinde 18.961,90 m ² .	28.12.2015	54.207.000	63.964.260
- İstanbul Şişhane İş Merkezi	Beyoğlu / İstanbul, brüt 730 m ² , 3 kat / büro, 1 kat / giriş-mağaza, asansörlü, jeneratörlü, klimalı ve yerden ısıtılmalı.	28.12.2015	6.221.000	7.340.780
- İstanbul Karaköy İş Merkezi	Karaköy / İstanbul, brüt 1.730 m ² , tek blok halinde, asansörlü, fuel-oil ısıtılmalı, ½'si 1997 yılında, ½'si 1999 yılında satın alınmıştır.	28.12.2015	6.675.000	7.876.500
- Ankara Çankaya İş Merkezi	Çankaya / Ankara, brüt 1.887 m ² , tek blok halinde, 6 kat, asansörlü, chiller havalandırma, doğalgaz ısıtılmalı.	28.12.2015	5.025.000	5.929.500



Gayrimenkuller, Gayrimenkul Projeleri, Gayrimenkule Dayalı Haklar		Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	
			KDV Hariç	KDV Dahil
- Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü	Fethiye / Muğla, 10.128,09 m ² , Kaya Köyü, Kalemya Koyu'nda bulunan 1. Sınıf Tatil Köyü içinde 3 no.lu parsel.	28.12.2015	30.890.675	36.450.997
- Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü (kullanım hakkı)	Fethiye / Muğla, 2 adet parsel, 84.762 m ² , Kaya Köyü, Kalemya Koyu'nda bulunan 1 no.lu parsel için Üst Hakkı.	28.12.2015	139.109.325	164.149.003
- Eyüp - Topçular Kargir Fabrika ve Arsası	Eyüp / İstanbul, 15.675 m ² , Topçular Mahallesinde konumlu, 8 kapı nolu ve 247 Ada, 56 no.lu parselde konumlu tesis.	28.12.2015	39.681.000	46.823.580
- Etiler Alkent Sitesi'nde 39 adet Dükkan	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Etiler Alkent Sitesi bünyesinde yer alan alışveriş merkezinde konumlu 39 adet dükkan.	28.12.2015	14.800.000	17.464.000
- 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.	28.12.2015	7.000.000	8.260.000
TOPLAM			370.963.000	437.736.340

ii – Para ve Sermaye Piyasası Araçları

Cinsi	Tutarı (TL)	Oranı (%)
Tahvil ve Bonolar	202.452.849	80,00
Vadeli Döviz Tevdiat	48.010.971	18,97
Hisse Senedi	1.855.076	0,73
Yatırım Fonları	712.015	0,28
Vadesiz TL Mevduat	38.171	0,02
TOPLAM	253.069.082	100

iii – İştirakler

Cinsi	Tutarı (TL)	Oranı (%)
İştirakler	1.339	100

PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARDAN KIRAYA VERİLENLER HAKKINDA BİLGİLER

Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Sigorta Değeri (TL)	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri (TL)	Aylık Kira Bedeli (TL)	Kiracı	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi
- İstanbul Şişhane İş Merkezi (*)	800.000	28.12.2015	51.750	57.425	Moca Gayrimenkul Geliştirme ve Kiralama A.Ş.	01.11.2015	10 yıl
- İstanbul Karaköy İş Merkezi	1.750.000	28.12.2015	8.268	4.750	Çırakoğlu Mimarlık Tasarım ve Dnş. Ltd. Şti.	01.10.2015	1 yıl
			5.115	3.350	Evo Bilgi Teknolojileri San. Tic. Ltd. Şti.	01.03.2015	1 yıl
			5.115	5.631	Moka Ödeme Kuruluşu A.Ş.	01.09.2015	1 yıl
			5.115	3.600	Züccacıyeciler Derneği İktisadi İşletmesi	01.11.2015	1 yıl
- Ankara Çankaya İş Merkezi	1.970.000	28.12.2015	40.803	44.595	Benim Ev ve Mutfak Eşyaları San. Tic. A.Ş.	01.03.2015	1 yıl
- Eyyüp - Topçular Fabrika	2.200.000	28.12.2015	75.870	78.778	Burak Fahri Yön ve Ortakları	01.08.2014	5 yıl
- Büyükkçekmece Alkent 2000 10 Adet Dükkan	1.410.186	28.12.2015	44.132	45.038	Alarko Carrier San. ve Ticaret A.Ş. - Ankara Şb.	01.02.2015	1 yıl
1	1.030.483	28.12.2015	33.524	36.455	Karyer Isı Transfer San. ve Tic. Ltd. Şti.	01.01.2015	1 yıl
2	94.732	28.12.2015	2.496	1.200	Migros Ticaret A.Ş.	01.01.2014	7 yıl
3	61.927	28.12.2015	1.890	1.078	Banu Eraslan	01.01.2015	1 yıl
4	32.841	28.12.2015	918	1.150	Banu Eraslan	01.09.2015	1 yıl
5	32.087	28.12.2015	918	1.300	Yavuz Önder	01.11.2015	1 yıl
6	31.314	28.12.2015	918	1.130	Mürsel Küçük	01.04.2015	1 yıl
7	31.314	28.12.2015	918	1.130	Mürsel Küçük	01.03.2015	1 yıl
8	31.314	28.12.2015	816	681	Mosino Kuaforiük Hizmetleri ve Ticaret Ltd. Şti.	01.06.2015	1 yıl
9	32.087	28.12.2015	816	681	Mosino Kuaforiük Hizmetleri ve Ticaret Ltd. Şti.	01.06.2015	1 yıl
10	32.087	28.12.2015	918	682	Mosino Kuaforiük Hizmetleri ve Ticaret Ltd. Şti.	01.06.2015	1 yıl





Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Sigorta Değeri (TL)	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri (TL)	Aylık Kira Bedeli (TL)	Kiracı	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi
- Etiler Alkent Çarşı 39 Adet Dükkan	8.453.000	28.12.2015	150.609	159.051			
1 F1-01	543.175	28.12.2015	8.386	10.381	Migros Ticaret A.Ş.	01.02.2010	10 yıl
2 F1-02	1.164.234	28.12.2015	11.091	22.252	Migros Ticaret A.Ş.	01.02.2010	10 yıl
3 F1-03	323.852	28.12.2015	7.282	6.193	Migros Ticaret A.Ş.	01.02.2010	10 yıl
4 F2-01	110.684	28.12.2015	2.848	2.147	Het Otomasyon Görüntü ve Ses Sistemleri Elektronik San. ve Ticaret Ltd. Şti.	01.01.2016	1 yıl
5 F2-02	248.014	28.12.2015	2.978	2.970	Alkent Kuru Temizleme San. İç ve Dış Tic. Ltd. Şti.	01.12.2015	1 yıl
6 F2-03	182.422	28.12.2015	2.978	3.233	Terapist Veteriner Tıp Merkezi Ltd. Şti.	01.09.2015	1 yıl
7 F2-04	182.422	28.12.2015	3.476	2.320	Doruk Unlu Mam. San. ve Perakende Hizm. A.Ş.	01.10.2011	5 yıl
8 F2-05	182.422	28.12.2015	3.630	2.320	Doruk Unlu Mam. San. ve Perakende Hizm. A.Ş.	01.10.2011	5 yıl
9 F2-06	182.422	28.12.2015	3.476	7.621	Aycin Eczanesi	01.06.2015	1 yıl
10 F2-07	69.692	28.12.2015	1.174	3.157	Deniz 35 Gıda Pazarlama Ticaret Ltd. Şti.	01.08.2015	1 yıl
F2-07	137.329	28.12.2015	2.302	2.734	Turtual Turizm Tanıtım Ltd. Şti.	01.07.2015	1 yıl
11 F2-08	143.480	28.12.2015	2.328	2.856	Turtual Turizm Tanıtım Ltd. Şti.	01.07.2015	1 yıl
F2-08	65.591	28.12.2015	1.073	2.971	Deniz 35 Gıda Pazarlama Ticaret Ltd. Şti.	01.08.2015	1 yıl
12 F2-11	137.329	28.12.2015	3.108	2.733	Plaza Yapı Malzemeleri İthalat ve Ticaret A.Ş.	01.08.2015	1 yıl
13 F2-12	278.759	28.12.2015	3.108	2.734	Plaza Yapı Malzemeleri İthalat ve Ticaret A.Ş.	01.08.2015	1 yıl
14 F2-13	69.692	28.12.2015	3.108	2.500	SK Konsept Dekorasyon Dış Ticaret Ltd. Şti.	01.01.2016	1 yıl
15 F2-14	137.329	28.12.2015	3.178	1.950	Erhan Yılmaz	01.03.2015	1 yıl
16 F2-15	69.692	28.12.2015	1.475	1.113	Het Otomasyon Görüntü ve Ses Sistemleri Elektronik San. ve Ticaret Ltd. Şti.	01.01.2016	1 yıl
F2-15	69.692	28.12.2015	1.505	2.200	Fırat Cemaligil	01.02.2015	1 yıl
17 F2-16	334.103	28.12.2015	2.980	2.240	Het Otomasyon Görüntü ve Ses Sistemleri Elektronik San. ve Ticaret Ltd. Şti.	01.01.2016	1 yıl
18 F3-01	34.846	28.12.2015	1.051	2.700	Duygu Akay	01.09.2015	1 yıl



Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Sigorta Değeri (TL)	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri (TL)	Aylık Kira Bedeli (TL)	Kiracı	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi
	69.692	28.12.2015	2.135	1.840	Tülin Özdemir	01.07.2015	1 yıl
F3-01	34.846	28.12.2015	1.051	1.800	Nur Nikolay Çerkezo	01.11.2015	1 yıl
F3-01	69.692	28.12.2015	2.120	641	Berrin - Bünyamin Özgültekin	01.10.2015	1 yıl
19	139.379	28.12.2015	3.178	2.215	Emor Emlak Org. Kirtasiye Tic. Ltd. Şti.	01.03.2015	1 yıl
F3-03	139.379	28.12.2015	2.980	1.160	Emor Emlak Org. Kirtasiye Tic. Ltd. Şti.	01.03.2015	1 yıl
21	139.379	28.12.2015	2.980	2.764	E-Lab Sağlık Hizmetleri A.Ş.	01.07.2015	1 yıl
F3-05	139.379	28.12.2015	2.980	2.764	E-Lab Sağlık Hizmetleri A.Ş.	01.07.2015	1 yıl
23	278.759	28.12.2015	5.960	8.815	Akbank A.Ş.	01.04.2014	5 yıl
24	69.692	28.12.2015	4.470	3.990	Gülşay Egemen	01.11.2015	1 yıl
F3-07	209.071	28.12.2015	1.492	1.180	Gülşay Egemen	01.07.2015	1 yıl
25	114.785	28.12.2015	2.980	-	31.12.2015 tarihi itibarıyla kirada değildir.	-	-
F3-09	139.379	28.12.2015	2.980	2.257	STR Film Yapımcılığı Eğitim Turizm Ltd. Şti.	01.03.2015	1 yıl
27	114.785	28.12.2015	2.980	1.853	STR Film Yapımcılığı Eğitim Turizm Ltd. Şti.	01.03.2015	1 yıl
F3-11	139.379	28.12.2015	3.178	2.340	Duru Otomotiv Turizm Tic. Ltd. Şti.	01.04.2015	1 yıl
29	139.379	28.12.2015	2.543	1.283	Berrin - Bünyamin Özgültekin	01.10.2015	1 yıl
F3-12	139.379	28.12.2015	2.543	1.283	Berrin - Bünyamin Özgültekin	01.10.2015	1 yıl
F3-12	69.692	28.12.2015	1.271	1.700	Santeks Saner Tekstil Ticaret Ltd. Şti.	01.03.2015	1 yıl
F4-01	71.738	28.12.2015	1.449	1.400	Gülşay Egemen	01.08.2015	1 yıl
F4-01A	69.692	28.12.2015	1.398	1.580	Osman Gül	01.10.2015	1 yıl
F4-02	69.692	28.12.2015	1.462	1.800	Gülşay Egemen	01.01.2016	1 yıl
F4-02A	71.738	28.12.2015	1.517	908	Rota Kafe İşletmeleri Tur. İnş. San. Tic. Ltd. Şti.	01.03.2015	1 yıl
F4-03	141.430	28.12.2015	3.378	2.230	Bambino Oyuncak Sanayi Ticaret Ltd. Şti.	01.11.2015	1 yıl
F4-04	69.692	28.12.2015	3.178	1.830	Mino Gıda Ticaret ve Sanayi Ltd. Şti.	01.11.2015	1 yıl
F4-05	69.692	28.12.2015	3.178	2.269	Candostlar Kuaför Güzellik Salon İş. Ltd. Şti.	01.06.2015	1 yıl



Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Sigorta Değeri (TL)	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri (TL)	Aylık Kira Bedeli (TL)	Kiracı	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi
35	F4-06	28.12.2015	137.329	4.470	Candostlar Kuaför Güzellik Salon İş. Ltd. Şti.	01.06.2015	1 yıl
36	F4-07	28.12.2015	143.480	1.985	Akip Gıda Sanayi Ticaret A.Ş.	01.11.2015	1 yıl
37	F4-08	28.12.2015	282.865	3.970	Akip Gıda Sanayi Ticaret A.Ş.	01.11.2015	1 yıl
38	F4-09	28.12.2015	147.581	4.807	Candostlar Kuaför Güzellik Salon İş. Ltd. Şti.	01.06.2015	1 yıl
	F4-09	28.12.2015	184.472	2.324	Rota Kafe İşletmeleri Tur. İnş. San. Tic. Ltd. Şti.	01.03.2015	1 yıl
	F4-10	28.12.2015	180.372	2.268	Rota Kafe İşletmeleri Tur. İnş. San. Tic. Ltd. Şti.	01.03.2015	1 yıl
- Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü (**)	79.493.784	28.12.2015	16.147.000	15.819.628	Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.		
				15.744.628	Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	21.04.2004	Süresiz
				75.000	Kafkas Kuyumculuk – Mehmet Fuat KIRGIZ	08.04.2015	1 Sezon

Dipnot:

(*) İstanbul Şişhane' deki İş Merkezi' nde bulunan taşınmaz Moca Gayrimenkul Geliştirme ve Kiralama A.Ş.' ye otel olarak kullanılmak üzere 1, 2, 3, 4 üncü bağımsız bölümler için 10 yıllık süre ile kiraya verilmiştir. Kira bedeli aylık 19.750 ABD Doları + KDV dir. Kira dönemi 01.11.2015 tarihinde başlamıştır.

(**) 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 işletmecisi 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 kira bedeli 2.582.000 ABD Doları kira 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.



KÂR DAĞITIM ÖNERİSİ

Genel Kurulumuzun onayına sunulan, 2015 yılına ait finansal tablolarda yer alan dönem kârı 131.791.243 TL' dir. Önceki yıllarda ayrılan birinci tertip genel kanuni yedek akçe tutarı yasal tavana ulaştığından, net dağıtılabilir dönem kârı da 131.791.243 TL' dir.

- Net dağıtılabilir dönem kârından 6.710.000 TL' lik kısmının ortaklara kâr payı olarak nakden dağıtılmasını,
- Dağıtılacak kâr payı üzerinden 617.746 TL tutarında ikinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmasını,
- Kalan tutarın olağanüstü yedek akçelere eklenmesini,
- Kâr payı dağıtımına 31 Mayıs 2016 tarihinde başlanmasını,

teklif ediyoruz.

Yönetim Kurulu

Buna göre; Sermaye Piyasası Mevzuatı, Şirket Esas Sözleşmesi ve diğer mevzuat hükümleri uyarınca kâr dağıtımını aşağıdaki şekildedir.

Dönem Kârı	131.791.243 TL
Birinci Tertip Genel Kanuni Yedek Akçe (Yasal tavana ulaşılmıştır.)	-
Net Dağıtılabilir Dönem Kârı.....	131.791.243 TL
Ortaklara Nakden Dağıtılacak Kâr Payı.....	6.710.000 TL
İkinci Tertip Genel Kanuni Yedek Akçe	617.746 TL
Olağanüstü Yedeklere Aktarılmak Üzere Kalan.....	124.463.497 TL
Dağıtılacak Kâr Payının Çıkarılmış Sermayeye Oranı	% 63,00
Dağıtılacak Kâr Payının Net Dağıtılabilir Dönem Kârına Oranı	% 5,09



KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

BÖLÜM I – KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

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. Şirketimiz 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 bölümünde açıklanmıştır. Konuya ilişkin açıklamalar aşağıdaki bölümlerde yer almaktadır. Kurumsal Yönetim Komitesi çalışmalarına devam etmektedir.

BÖLÜM II – PAY SAHİPLERİ

2.1. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Yatırımcı İlişkileri Bölümünün görevleri Şirket bünyesinde oluşturulan Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi tarafından yürütülmektedir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümünün Yöneticisi Metin Franko' dur. Yönetici Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı (Düzey 3) ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansına sahiptir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümünün Yöneticisi Genel Müdür Harun Hanne Moreno' ya bağlıdır. Yürütülen faaliyetlere ilişkin rapor 15.01.2016 tarihinde Yönetim Kuruluna sunulmuştur.

Yatırımcı İlişkileri Bölümünün faaliyetlerinin yürütülmesi için ayrıca Fatma Acar görevlendirilmiştir.

İletişim bilgileri:

Tel : 0212 310 33 00 - 227 52 00 pbx
Faks : 0212 261 84 31
E-mail adresi: metin.franko@alarko.com.tr
fatma.acar@alarko.com.tr

Dönem içinde Şirketin Kurumsal Yönetim Uygulamalarının Koordinasyonu ile Sermaye Piyasası Mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesi ve dönem içinde yatırımcıların başvurularının yanıtlanması faaliyetinde bulunulmuştur. Dönem içinde 30 yatırımcının başvurusu yanıtlanmıştır.

2.2. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Her pay sahibinin bilgi edinme hakkına şirketimiz gerekli titizliği göstermektedir. Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar şirketimizin internet sitesinde "Yatırımcı İlişkileri" bölümünde güncel olarak pay sahiplerinin kullanımına sunulmaktadır.

Pay Sahipleri genel olarak şirketin yatırımları, cirosu, sermaye artırım ve kâr payı ödemeleri konusunda sorular yöneltmektedir. Talep edilen bilgiler ve verilen cevaplar Yönetim Kurulu'na bildirilmiştir.

Özel denetçi atanması konusu esas sözleşmede düzenlenmemiş olup dönem içinde özel denetçi tayini talebi olmamıştır.



2.3. Genel Kurul Toplantıları

Yıllık Olağan Genel Kurul toplantısı Muallim Naci Cad. No: 69 Ortaköy - İstanbul adresindeki şirket merkezinde yapılmış ve % 58,36 nisapla toplanmıştır. Toplantıya medya katılmıştır.

Genel Kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanısıra, mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari 3 hafta önce yapılmaktadır. Toplantıya davet Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP), şirketin internet sitesinde, Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ve ulusal düzeyde yayın yapan bir gazetede ilanla yapılmıştır.

Genel Kurulun yapılma ve katılım esaslarını düzenleyen "Genel Kurulun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönerge"ye uyulması şartıyla medya, menfaat sahipleri ve Şirketin orta ve üst kademe yöneticilerinin Genel Kurula katılma hakları vardır.

Genel Kurul öncesi davet, gündem, vekaletname örneği, faaliyet raporu, denetçi raporu, finansal tablolar, Yönetim Kurulunun kâr dağıtım önerisi şirket merkezinde pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur. Ayrıca bu bilgilere şirketimizin internet sitesinde yer alan "Yatırımcı İlişkileri" linkinden erişilebilmektedir. Kâr dağıtım önerisi Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) Genel Kurul öncesi kamuya açıklanmıştır.

Genel Kurulda pay sahipleri soru sorma haklarını kullanmakta ve bu sorulara cevap verilmektedir. Büyük ortaklar dışında öneri verilmemiştir.

Genel Kurul tutanakları şirket merkezinde pay sahiplerine açık tutulmaktadır. Ayrıca Genel Kurul tutanakları ve Hazır Bulunanlar Listesi toplantı sonrası Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) kanalıyla kamuya açıklanmakta ve şirketimizin internet sitesinde "Yatırımcı İlişkileri" linkinde pay sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır.

Bölünme, malvarlığı satımı, alımı, kiralınması kararlarının Genel Kurul tarafından alınması konusunda esas sözleşmede hüküm yoktur.

Şirketin dönem içinde yapmış olduğu bağış ve yardım yoktur. Ayrıca sosyal sorumluluk projesi çerçevesinde harcaması bulunmamaktadır. Üyesi olduğumuz GYO Derneği ve ana hissedar olan şirketler grubunca kurulmuş eğitim vakfı kanalı ile sosyal katkı yapılmaktadır.

2.4. Oy Hakları ve Azlık Hakları

Oy hakkında imtiyaz yoktur. Azlık payları yönetimde temsil edilmemektedir. Birikimli oy kullanma yöntemine yer verilmemiştir. Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir şekilde belirlenmemiştir.

Şirketimizin doğrudan iştirakleri ve pay oranları aşağıdaki gibidir. Şirketin % 5' i aşan karşılıklı iştiraki bulunmamaktadır.

İştirak Edilen Şirket	Esas Sermayesi (TL)	İştirak Bedeli (TL)	İştirak Payı (%)
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş.	135.072.000	1.196	0,00
Alarko Konut Projeleri Geliştirme A.Ş.	22.193.713	143	0,00
Alarko Holding A.Ş.	223.467.000	608.222	0,27



2.5. Kâr Payı Hakkı

Şirketin kâr payı imtiyazı tanıyan hisse senedi yoktur. Kâr dağıtımını yasal süreler içinde gerçekleştirilmektedir.

Şirketimizin kâr dağıtım politikası vardır. Bu politika Şirketimizin faaliyet raporunda, kurumsal yönetim ilkelerine uyum raporunda yer almakta ve şirketin internet sitesinde kamuya açıklanmaktadır.

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.

Faaliyet dönemi kârının dağıtımını hususunda Yönetim Kurulunun teklifi Genel kurulda pay sahiplerinin onayına sunulmuştur.

Şirketimiz 2015 yılında 5.005.873 TL kâr payı dağıtmıştır.

2.6. Payların Devri

Şirket esas sözleşmesinde pay devrini kısıtlayan özel bir hüküm bulunmamaktadır.

BÖLÜM III – KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

3.1. Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği :

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin internet sitesi bulunmaktadır. Şirketin internet sitesinin adresi www.alarkoyatirim.com.tr dir. İnternet sitesinde Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen hususlara yer verilmiştir.

İnternet sitesinde yer alan bilgiler, uluslararası yatırımcıların da yararlanması açısından ayrıca İngilizce olarak hazırlanmıştır.

İnternet sitesinde bulunan “Yatırımcı İlişkileri” sayfası linkinden aşağıdaki başlıklara ilişkin linkleri içeren “Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu” na erişilebilmektedir.

Kurumsal Yönetim İlkelerinin 2 No.lu Bölümünde sayılan bilgilere ise aşağıdaki 3.1 No.lu maddede belirtilen linklerden ulaşılabilmektedir.



LİNKLERİN LİSTESİ :

BÖLÜM I - KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

BÖLÜM II - PAY SAHİPLERİ

- 2.1. Yatırımcı İlişkileri Bölümü
- 2.2. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı
- 2.3. Genel Kurul Toplantıları
- 2.4. Oy Hakları ve Azlık Hakları
- 2.5. Kâr Payı Hakkı
- 2.6. Payların Devri

BÖLÜM III - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

- 3.1. Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği
 - Ticaret Sicili Bilgileri
 - Son durum itibarıyla ortaklık ve yönetim yapısı
 - İmtiyazlı paylar hakkında detaylı bilgi
 - Değişikliklerin yayımlandığı Ticaret Sicil Gazetelerinin tarih ve sayısı ile birlikte Şirket esas sözleşmesinin son hali
 - Özel Durum Açıklamaları
 - Faaliyet Raporları
 - Periyodik Finansal Raporlar
 - İzahnameler ve Halka Arz Sirküleri
 - Genel Kurul Toplantılarının Gündemleri
 - Genel Kurul Toplantılarının Katılanlar Cetveli ve Toplantı Tutanaqları
 - Vekâleten Oy Kullanma Formu
 - Çağrı yoluyla hisse senedi veya vekâlet toplanmasında hazırlanan zorunlu bilgi formları ve benzeri formlar
 - Kâr Dağıtım Politikası
 - Bilgilendirme Politikası
 - Ücret Belirleme Politikası
 - Sermaye Piyasası Araçlarının değerine etki edebilecek önemli Yönetim Kurulu Kararlarının toplantı tutanaqları
 - Sıkça sorulan sorular (şirkete ulaşan bilgi talepleri, soru ve ihbarlar ile bunlara verilen cevaplar)
 - Sermaye Piyasası Hareketleri
 - Komitelerin Çalışma Esasları ve Üyeleri
 - Sürekli Bilgilendirme Formu
 - Portföy Bilgileri
 - Toplam Aktif Değerine Göre Oranlar
 - Yönetim Kurulu Üyeleri ve Genel Müdürü
 - Yatırım Amacı / Strateji
 - Esas Sözleşme
 - İzahname
 - Finansal Tablolar
 - Özel Durum Açıklamaları
 - Gayrimenkul Değerleme (Ekspertiz) Raporları
- 3.2. Faaliyet Raporu



BÖLÜM IV - MENFAAT SAHİPLERİ

- 4.1. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi
- 4.2. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı
- 4.3. İnsan Kaynakları Politikası
- 4.4. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

BÖLÜM V - YÖNETİM KURULU

- 5.1. Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu
- 5.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları
- 5.3. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı
- 5.4. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması
- 5.5. Şirketin Strateji Hedefleri
- 5.6. Mali Haklar

3.2. Faaliyet Raporu

Faaliyet raporlarında Kurumsal Yönetim İlkelerinde sayılan bilgilere yer verilmiştir.

BÖLÜM IV - MENFAAT SAHİPLERİ

4.1. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Şirketimizin menfaat sahipleri, kendilerini ilgilendiren hususlarda düzenli olarak bilgilendirilmektedir. Menfaat sahiplerinin şirketin mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemlerini Yatırımcı İlişkileri Bölümü kanalıyla Kurumsal Yönetim Komitesi veya Denetimden Sorumlu Komiteye iletebilme imkanı bulunmaktadır.

Şirketin çalışanları, her yıl düzenli olarak yapılan yıllık toplantılarda bilgilendirilmektedir. Diğer yandan; web sitemiz, e-bültenler, teknik yayınlar ve kitaplar yoluyla da geniş bir bilgilendirme faaliyeti yürütülmektedir.

Şirketimiz müşteri odaklı olarak çalışmakta ve müşteri memnuniyetini devamlı olarak ölçüp değerlendirmektedir. Satış sonrası şirketimize gelen sorulara en geç 48 saat içerisinde cevap verilmektedir.

4.2. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Şirketimizin menfaatsahiplerinin yönetime katılımı konusunda özel bir model oluşturulmamıştır.

Menfaat sahiplerinin hakları mevzuat tarafından korunmaktadır.

4.3. İnsan Kaynakları Politikası

Şirketimiz tarafından oluşturulan insan kaynakları politikası, her yıl düzenli olarak yayımlanan Politikamız Kitapçığında açıklanmakta ve yıllık toplantılarla çalışanlara duyurulmaktadır.

Personel alımına ilişkin kriterler yazılı olarak belirlenmekte ve bu kriterlere uyulmaktadır. İşe eleman alımında, görevin gerektirdiği fizyolojik, psikolojik ve entelektüel özellikler dikkate alınır. Bu özellikleri ölçmek ve değerlendirmek üzere mutlaka bir yazılı test uygulanır. İnsan kaynakları birimi tarafından yapılan ilk değerlendirmeden sonra, personeli istihdam edecek birimin yöneticisi de mutlaka bir görüşme yapar.

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.

Diğer yandan, her yıl belirli sayıdaki personele gösterdiği yüksek performans nedeniyle “Altın Rozet” verilmekte, düzenlenen “Buluş Ödülü” yarışmasını kazananlara da ödül verilmektedir. Bu yolla yaratıcılığı yüksek personelin motivasyonu yükseltilmektedir.

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

4.4. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Şirketin Yönetim Kurulu tarafından onaylanan ve tüm Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Mensupları ve Yönetimi tarafından kabul edilen, Alarko Şirketler Topluluğu Felsefesi’nde de belirtilen etik kurallar aşağıdaki şekilde özetlenmiştir.

Bu etik kurallar Alarko politikaları, hedefleri, prosedürleri ve ilkeleri ile bütünlük içindedir.

- Tüm faaliyetinde devlete, müşteriye, paydaşa, personele, ortağa, alt ve yan sanayiye daima dürüst davranmak.
- Tüm faaliyetinde doğayı ve kurum içi sosyal dengeyi korumak.
- Müşteriyi zorlamadan yönlendirmek ve müşteri isteklerini öncelikle yerine getirmek.
- Kaliteyi daima ön planda tutmak, müşteri verilenle yetinse ve memnun olsa dahi, ona daha iyisini daha ucuza vermeye çalışmak.
- Bu şartlar altında paydaşların hakkı olan kârı gerçekleştirmek.
- Kurumsallaşmış veya başka bir deyimle, faaliyetini sistem ve prosedürlerle bağlamış bir kurum olarak ekip çalışmasını önde tutmak, kârı, zararı, başarıyı ve başarısızlığı paylaşmak.

Politikalarımız bu felsefe doğrultusunda yönlendirilmiş bulunmaktadır. Bu felsefe, şirket ve müesseselerimize ait muhtelif birimlerin görünen yerlerine çerçevelenip asılmıştır. Her yıl yapılan Politikalar Toplantısı ve yayımlanan Politikamız Kitabı ile, tüm çalışanlar bilgilendirilmektedir. Ayrıca Topluluğumuza yeni katılanlar yapılan eğitimlerle bu felsefe ve kurallar konusunda bilgilendirilmektedir.

Etik kuralları içeren bu felsefemiz ayrıca kurum içi intranet sisteminde ve www.alarkoyatirim.com.tr web sitesinde yayımlanmaktadır. Tüm Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mensupları bu kurallara uymakla yükümlüdür. Etik kurallar, çalışanların amirleri tarafından hiyerarşik yapıda takip edilir. Etik kurallara aykırı herhangi bir unsurun tespiti durumunda çalışanlar derhal Yönetimi bilgilendirmekle yükümlüdürler. Etik Kurallar ayrıca Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu içinde yayımlanmıştır.

Yönetim Kurulu; Genel Müdür ve diğer ilgili yöneticiler tarafından kendisine bildirilen, bilinen veya kuşku edilen ihlalleri inceleyerek veya gerektiğinde Denetim Grubu’na inceleyerek bu etik kurallara uyulmasını sağlar. İhlalin sabit olması halinde, gerekli disiplin cezaları verilir.

Üyesi olduğumuz GYO Derneği ve ana hissedar olan şirketler grubunca kurulmuş eğitim vakfı kanalı ile sosyal katkı yapılmaktadır.

Gerek dönem içinde gerekse geçmiş yıllarda, çevreye verilen zararlardan dolayı şirket aleyhine hiçbir dava açılmamış, herhangi bir uyarı alınmamıştır.



BÖLÜM V - YÖNETİM KURULU

5.1. Yönetim Kurulu' nun Yapısı ve Oluşumu

Yönetim Kurulu

Mustafa Filiz	Başkan
Ahmet Önder Kazazoğlu	Başkan Vekili
Mehmet Alper Kaptanoğlu	Üye
Mehmet Ahkemoğlu	Üye
Hilmi Önder Şahin	Üye
Mehmet Dönmez	Üye (Bağımsız)
Mehmet Sağıroğlu	Üye (Bağımsız)

Yönetim Kurulu Üyelerininin şirket yönetiminde icrai görevi yoktur.

Yönetim Kurulu'nda 2 bağımsız üye vardır.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği seçimi için, Yönetim Kurulu üyeleri arasından Aday Gösterme Komitesi oluşturulmamış olup Sermaye Piyasası Kurulu' nun Kurumsal Yönetim Tebliğinde yer alan hükmü gereğince Kurumsal Yönetim Komitesi, Aday Gösterme Komitesinin görevini yapmaktadır. Yönetim Kurulu üç yıllık seçilmiştir. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin faaliyet dönemi itibarıyla bağımsızlığını ortadan kaldıran bir durum olmamıştır.

Yönetim Kurulu Üyelerinin özgeçmişleri, görev süreleri ve şirket dışındaki görevleri Faaliyet Raporunun önceki bölümlerinde ve Şirketin internet sitesinde yayımlanmıştır. Mükerrerliğe yol açmamak için burada tekrar yer verilmemiştir.

Beş yıllık bir süreçte Yönetim Kurulunda bir kadın üye bulundurulması hedefini sağlamak ve gerekli çalışmaları yapmak üzere, Kurumsal Yönetim Komitesi görevlendirilmiştir. Yönetim Kurulu Komitenin çalışmalarını yıllık olarak değerlendirecektir.

Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması belirli kurallara bağlanmamış ve sınırlandırılmamıştır.

Genel Müdür

Harun Hanne Moreno

1960 yılında İstanbul' da doğdu. 1982 yılında Boğaziçi Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Endüstri Mühendisliği bölümünden mezun oldu. 2002 yılında Boğaziçi Üniversitesi İdari Bilimler Fakültesi Sosyal Bilimler Enstitüsünde Yönetici İşletme Yüksek Lisans eğitimini tamamladı.

1986 yılında Alarko Şirketler Topluluğu' nda görev yapmaya başladı. Alarko Topluluğu' na bağlı şirketlerin çeşitli birimlerinde orta ve üst kademe yöneticilik görevlerinde bulunduktan sonra 2001 yılında Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' de Genel Müdürlük görevine getirildi. Halen bu görevini sürdürmektedir.

Evli ve iki çocuk babası olan Harun Hanne Moreno İngilizce ve İspanyolca bilmektedir.

5.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

Yönetim Kurulu şirketin işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Ancak, ayda bir kez toplanması mecburidir. Yönetim Kurulu Başkanı diğer üyelerin ve Genel Müdürün görüşlerini alarak, toplantı gündemini hazırlar, toplantıdan 3 gün önce bütün üyelere gönderir. Üyeler her toplantıya katılmaya ve görüş bildirmeye özen gösterir. Yönetim Kurulu toplantısına uzaktan erişim sağlayan her türlü teknolojik yöntemle iştirak edilebilir. Toplantıya katılmayan ancak görüşlerini yazılı olarak Yönetim Kurulu'na bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulur.



Yönetim Kurulu üyelerinin ağırlıklı oy hakkı yoktur. Yönetim Kurulu'nda her üyenin bir oy hakkı bulunur. İlişkili taraf işlemlerine ilişkin Yönetim Kurulu toplantılarında ilişkili Yönetim Kurulu üyesi oy kullanmaz. Yönetim Kurulu toplantı ve karar nisabı esas sözleşmede bulunmaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu Tebliği' nde belirtilen özellik arz eden kararlarda tebliğ hükümlerine uyulur. Yönetim Kurulu üyeleri ve yöneticilerinin yetki ve sorumluluklarına şirket ana sözleşmesinde yer verilmiştir.

Yönetim Kurulu dönem içinde 17 toplantı yapmıştır. Yapılan 17 toplantıya üyelerin tamamının katılımı sağlanmıştır. Yönetim Kurulu kararları oy birliği ile alınmıştır. Bu nedenle karşı oy zaptı yoktur. 2015 yılında Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin onayına sunulması gereken ilişkili taraf işlemi ve önemli nitelikte işlem yoktur.

Yönetim Kurulu Üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile Şirkette sebep olacakları zararları sigorta ettirilmemiştir.

5.3. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

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

Buna göre;

- Kurumsal yönetim uygulamalarının geliştirilmesi amacıyla 4 üyeden oluşan bir Kurumsal Yönetim Komitesi kurulmuş olup, Komite Başkanlığına Bağımsız Üye Mehmet Sağıroğlu ve Komite Üyeliklerine Mustafa Filiz, Mehmet Ahkemoğlu ve Metin Franko seçilmiştir. Komite dönem içinde 2 defa tam üye sayısı ile toplanmış ve rapor Yönetim Kurulu bilgisine sunulmuştur.
- 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, Komite Başkanlığına Bağımsız Üye Mehmet Sağıroğlu, Komite Üyeliklerine Mustafa Filiz, Mehmet Ahkemoğlu ve Hilmi Önder Şahin seçilmiştir. Komite dönem içinde 6 defa tam üye sayısı ile toplanmış ve rapor Yönetim Kurulu bilgisine sunulmuştur.
- Yönetim Kurulu bünyesinde mevcut olan Denetimden Sorumlu Komite' nin Başkanlığına Bağımsız Üye Mehmet Dönmez, Üyelğine ise Bağımsız Üye Mehmet Sağıroğlu seçilmiştir. Komite dönem içinde 5 defa tam üye sayısı ile toplanmış ve raporlar Yönetim Kurulu bilgisine sunulmuştur.

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

Komitelerin tamamı icracı olmayan üyelerden oluşmaktadır.

Yönetim Kurulunun yapılanması gereği Bağımsız Yönetim Kurulu üye sayısı 2 kişidir. Oluşturulan komitelerin başkanları ve Denetimden Sorumlu Komitenin tamamının bağımsız üyelerden oluşması gerektiğinden bağımsız üyeler birden fazla komitede görev almaktadır.

5.4. Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması

Yönetim Kurulu, bir risk yönetim ve iç kontrol mekanizması oluşturmuştur. Karşılaşılması muhtemel tüm riskler Şirket Yönetim Kurulu üyelerinden oluşan Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından periyodik olarak gözden geçirilmektedir. Denetimden Sorumlu Komite iç kontrol mekanizmasının kurulması, geliştirilmesi ve güncel tutulması kararı almıştır. Bu karara uygun olarak; iç kontrol mekanizmasının kurulmasına nezaret edilmesi ve işlerliğinin denetlenmesi konusunda



Denetim Grubu görevlendirilmiştir. Denetim Grubu, onayını aldığı yıllık denetim planları gereğince belirli periyotlarda iç kontrol mekanizmasını denetlemekte ve tespit ettiği konular ile görüşlerini üst yönetime bildirmektedir.

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

5.5. Şirketin Stratejik Hedefleri

Ortaklığımız, Alarko Şirketler Topluluğu' nun birikimini, arazi geliştirme sektöründe daha verimli olarak değerlendirmesi amacıyla Türkiye'de kurulmuş ve % 49 oranında halka açılmış ilk gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.

Yaklaşık 43 yıldır yapageldiğimiz arazi geliştirme projelerinde topluma öncelikle;

- Altyapısı mükemmel olarak tasarlanmış,
- İçinde, çağdaş yaşamın gerektirdiği tüm özellikleri barındıran,
- Doğal çevrenin tüm özelliklerinin muhafaza edildiği, çevre ile bütünleşmiş,
- Kârlı yatırım özelliğini daima koruyacak konutlar üretmek,
- Portföy yapımızı güçlendirmek ve düzenli kira geliri elde etmek hedefini gütmekteyiz.

Aynı zamanda halka açık Yatırım Ortaklığımız ile, bu konutlara doğrudan yatırım yapmak yerine, gayrimenkul yatırımı ile aynı risk karakteristiklerinde, fakat daha likit bir enstrüman olan, hisse senetlerine yatırım imkanı sunulmaktadır.

5.6. Mali Haklar

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri hariç, diğer Yönetim Kurulu Üyelerine huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaat sağlanmamıştır. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri ile üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin 2015 yılında brüt toplamı, 1.004.424 TL' dir.

Yönetim Kurulu Üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları hakkında genel kurulda ayrı bir madde olarak pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur. Ayrıca Kamuya Aydınlatma Platformu (KAP) ve internet sitesinde de kamuya açıklanmıştır.

Yönetim Kurulu Üyelerine verilen ödenek, yolculuk, konaklama, temsil giderleri ile aynı ve nakdi imkanlar bulunmamaktadır.

Şirketin herhangi bir Yönetim Kurulu üyesi ve yöneticisine borç verilmemiş, doğrudan veya üçüncü kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullanılmamış ve lehine kefalet gibi teminatlar verilmemiştir.



YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket)'in 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu, denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun ("TTK") 514'üncü maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca yıllık faaliyet raporunun finansal tablolarla tutarlı olacak ve gerçeği yansıtacak şekilde hazırlanmasından ve bu nitelikteki bir faaliyet raporunun hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, Şirketin faaliyet raporuna yönelik olarak TTK'nın 397'nci maddesi ve Tebliğ çerçevesinde yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin Şirket'in 24 Şubat 2016 tarihli bağımsız denetçi raporuna konu olan finansal tablolarıyla tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtmadığı hakkında görüş vermektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin finansal tablolarla tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, tarihi finansal bilgiler hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır.

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

Görüş

Görüşümüze göre yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen finansal tablolarla tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 402'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca; BDS 570 "İşletmenin Sürekliliği" çerçevesinde, Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin öngörülebilir gelecekte faaliyetlerini sürdüremeyeceğine ilişkin herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

İstanbul,
24 Şubat 2016

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

Erdal Aslan
Sorumlu Ortak Başdenetçi



BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

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

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

Finansal Tablolarla İlgili Olarak Şirket Yönetiminin Sorumluluğu

Şirket yönetimi bu finansal tabloların Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun olarak sunumundan ve bunun için finansal tabloların usulsüzlük veya hatadan kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanmasını sağlamak amacıyla yönetim tarafından gerekli görülen iç kontrollerden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

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

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

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





Görüş

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akışlarını, TMS çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Diğer İlgili Mevzuattan Kaynaklanan Bağımsız Denetçi Yükümlülükleri Hakkında Raporlar

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398 inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 24 Şubat 2016 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
2. TTK'nın 402 nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2015 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
3. TTK'nın 402 nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

İstanbul,
24 Şubat 2016

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



Erdal Aslan
Sorumlu Ortak Başdenetçi



BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLAR



ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2015 VE 31 ARALIK 2014 TARİHLERİNDEKİ
FİNANSAL DURUM TABLOLARI (TL)

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

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



KAYNAKLAR	Dipnot	Cari Dönem 31 Aralık 2015	Önceki Dönem 31 Aralık 2014
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.416.499	2.994.025
Ticari Borçlar	5	1.759.505	1.514.263
İlişkili Tarafalara Ticari Borçlar		14.826	32.354
İlişkili Olmayan Tarafalara Ticari Borçlar		1.744.679	1.481.909
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	12	66.380	68.906
Diğer Borçlar	6	30.096	55.535
İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar		–	–
İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar		30.096	55.535
Ertelenmiş Gelirler		25.878	20.306
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13	1.534.640	1.335.015
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		752.384	622.265
Diğer Borçlar	6	467.455	382.828
İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar		–	–
İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar		467.455	382.828
Uzun Vadeli Karşılıklar		284.929	239.437
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	12	228.555	184.313
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	12	56.374	55.124
ÖZKAYNAKLAR		586.260.424	460.325.920
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	14	10.650.794	10.650.794
Sermaye Düzeltme Farkları	14	54.712.578	54.712.578
Kâr / Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(9.767)	(10.412)
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları		(9.767)	(10.412)
Kâr / Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		593.621	1.445.132
Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıp	14	593.621	1.445.132
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14	3.585.146	3.137.812
Geçmiş Yıllar Kâr / Zararları	14	384.936.809	312.238.288
Net Dönem Kâr / Zararı	20	131.791.243	78.151.728
TOPLAM KAYNAKLAR		590.429.307	463.942.210



ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2015 VE 31 ARALIK 2014 TARİHLERİNDE SONA EREN
YILLARA AİT KAPSAMLI GELİR TABLOLARI (TL)

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

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2015 VE 31 ARALIK 2014 TARİHLERİNDE SONA EREN
YILLARA AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI (TL)

Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamli Gelişir ve Giderler Yeniden Değerleme ve Çıçım Kazanç / Kayıpları	Kârda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamli Gelişir ve Giderler Yeniden Değerleme ve Çıçım Kazanç / Kayıpları	Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kâr / (Zararları)	Net Dönem Kârı / (Zararı)	Toplam
1 Ocak 2014 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Başı)	10.650.794	54.712.578	(15.498)	1.572.856	2.765.034	232.486.346	84.385.039	386.557.149
Transferler	-	-	-	-	372.778	79.751.942	(80.124.720)	-
Toplam Kapsamli Gelir	-	-	5.086	(127.724)	-	-	78.151.728	78.029.090
Temettümler	-	-	-	-	-	-	(4.260.319)	(4.260.319)
31 Aralık 2014 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Sonu)	10.650.794	54.712.578	(10.412)	1.445.132	3.137.812	312.238.288	78.151.728	460.325.920
1 Ocak 2015 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Başı)	10.650.794	54.712.578	(10.412)	1.445.132	3.137.812	312.238.288	78.151.728	460.325.290
Transferler	-	-	-	-	447.334	72.698.521	(73.145.855)	-
Toplam Kapsamli Gelir	-	-	645	(851.511)	-	-	131.791.243	130.940.377
Temettümler	-	-	-	-	-	-	(5.005.873)	(5.005.873)
31 Aralık 2015 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Sonu)	10.650.794	54.712.578	(9.767)	593.621	3.585.146	384.936.809	131.791.243	586.260.424

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.





ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2015 VE 31 ARALIK 2014 TARİHLERİNDE SONA EREN
YILLARA AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI (TL)

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

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31 ARALIK 2015 VE 31 ARALIK 2014 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AYRINTILI DİPNOTLAR

1- ORGANİZASYON 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 artırımını dolayısıyla ihraç edecekleri hisse senetlerinin kayda alınmasına ilişkin belge için Sermaye Piyasası Kurulu'na (Kurul) başvuruda bulunmuş ve 13 Aralık 1996 ve GYO 1/1552 numaralı belge ile Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre Kurul kaydına alınmıştır.

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

Şirket'in 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir:

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

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

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 54.712.578 TL tutarındadır (Dipnot 14 (b)).

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

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

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket' in yıl içinde çalışan personelinin ortalama sayısı sırasıyla 7 ve 7'dir.



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

2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

i) Sunuma İlişkin Temel Esaslar :

Uygunluk beyanı

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

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

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

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

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket, muhasebe kayıtlarını ve kanuni defterlerini yürürlükteki ticari ve mali mevzuatı esas alarak tutmaktadır. İlişikteki finansal tablolar, SPK'nın 7 Haziran 2013 tarihli ve 2013/19 sayılı Haftalık Bülteni'nde yayımladığı duyuru ile uygulanması zorunlu kılınan, finansal tablo ve dipnot gösterim esaslarına uygun olarak sunulmuştur.

Geçerli ve raporlama para birimi

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

Ölçüm esasları

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

ii) Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi :

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



iii) Düzeltmeler :

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

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

iv) Netleştirme :

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

v) Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar :

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

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

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerindeki finansal durum tabloları ve finansal durum tablolarına ilişkin dipnotlar ile 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerinde sona eren yıllara ait kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir, nakit akış ve özkaynak değişim tabloları ve ilgili dipnotlar karşılaştırmalı olarak sunulmuştur. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılmıştır.

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

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

1 Ocak 2015 tarihinden sonra geçerli olan standartların, standartlardaki değişiklikler ve yorumların 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolar üzerinde bir etkisi bulunmamaktadır.

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



viii) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti ve Değerlendirme Yöntemleri :

(a) Finansal Araçlar :

Finansal araçlar aşağıdaki finansal varlık ve yükümlülüklerden oluşmaktadır :

i. Nakit ve Nakit Benzerleri

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

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

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

Gerçeğe Uygun Değer

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

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

ii. Vadesine Kadar Elde Tutulan Finansal Varlıklar

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

iii. Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar

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

Satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kâr ve zararlar, gelir tablosunda muhasebeleştirilen değer düşüklüğü ve kur farklarına ilişkin olanlar hariç, dönem sonuçları ile ilişkilendirilmeden söz konusu finansal varlık bilanço dışına çıkıncaya kadar, doğrudan özsermaye içinde muhasebeleştirilir. Finansal varlığın bilanço dışına çıkarılması sırasında, özkaynaklar altında önceden muhasebeleştirilmiş olan kazanç ve kayıplar gelir tablosuna aktarılır.

iv. Ticari Alacaklar

Ticari alacaklar, Şirket tarafından, alıcılara doğrudan mal ve hizmet satmak suretiyle yaratılan finansal varlıklardır. Ticari alacaklar reeskonta tabi tutulmuştur. Şüpheli



ticari alacaklara ilişkin karşılıklar, Şirket Yönetimince tahsil edilemeyen alacakların tutarı, alınan teminatlar, geçmiş tecrübeler ve mevcut ekonomik koşullar göz önünde bulundurularak ayrılır.

Gerçeğe Uygun Değer

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

v. Ticari Borçlar

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

Gerçeğe Uygun Değer

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

vi. Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

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

(b) İlişkili Taraflar :

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

Söz konusu kişinin,

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

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

- (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde.
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.



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

İlişkili taraf işlemleri, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın, kaynakların, hizmetlerin ve yükümlülüklerin ilişkili taraflar arasında transfer edildiği işlemlerdir. Finansal tablolarda, Şirket'in hissedarları, onların sahibi olduğu şirketler, bunların yöneticileri ve ilişkili oldukları bilinen diğer gruplar, ilişkili taraflar olarak tanımlanmışlardır. Bu rapor kapsamında Şirket ortakları, Alarko Holding A.Ş. ve Alarko Holding Grup Şirketleri, bunların yöneticileri ayrıca bu şirketler tarafından kontrol edilen veya onlarla ilgili olan diğer şirketler ilişkili taraf olarak kabul edilmiştir.

(c) Stoklar :

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

(d) Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller :

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

(e) Maddi Duran Varlıklar :

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

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



Bakım ve onarım giderleri gerçekleştiği tarihte gider yazılır. Eğer bakım ve onarım gideri ilgili aktifte genişleme veya gözle görünür bir gelişme sağlıyorsa aktifleştirilir. Bir maddi duran varlığın kayıtlı değeri, varlığın tahmini geri kazanılabilir değerinden daha yüksek ise, kayıtlı değer geri kazanılabilir değerine indirilir.

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

(f) Maddi Olmayan Duran Varlıklar :

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

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

(g) Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Yükümlülükler :

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

(h) Varlıklarda Değer Düşüklüğü :

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

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

(i) Ertelenmiş Vergiler :

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



vergi varlıkları, Şirket'in, gelecek dönemlerde vergiye tabi kazançlarının olacağı varsayımıyla hesaplanmaktadır.

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

(j) Vergiler :

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

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

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

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

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) statüsünü kazanmış olan şirketlerin kazançları 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin 1'inci fıkrasının d/4 numaralı bendine göre Kurumlar Vergisi'nden ve kurum geçici vergisinden müstesnadır. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15. maddesinin 3'üncü fıkrasına göre ise bu ortaklıkların istisna uygulanan kazançları üzerinden yapılması gereken Kurumlar Vergisi stopajının oranı halihazırda 2009/14594 (2008 yılı için 2003 / 6577) sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince sıfırdır. Bu nedenle Şirket'te 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 hesap dönemlerine ilişkin vergi hesaplaması yapılmamıştır (Dipnot 20).

(k) Kıdem Tazminatı Karşılığı :

İş Kanunu'na göre, Şirket bir senesini doldurmuş olup, Kanun'un 25/II. maddesinde belirtilen haklı nedenler olmaksızın şirketle ilişkisi kesilen, askere çağrılan, evlenip bir yıl içinde işten ayrılan (kadınlar için), emekli olan veya vefat eden personeli için kıdem tazminatı ödemekle mükelleftir. Ödenecek tazminat, çalışılan her sene için bir aylık maaş tutarı olup, bu tutar 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla her hizmet yılı için 3.828,37 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2014 – 3.438,22 TL).



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

- Çalışanların geçmiş yıllardaki personel hizmet süreleri dikkate alınarak, mevcut sosyal güvenlik yasalarına göre emeklilik haklarını kazanacakları tarihler belirlenir.
- Çalışanların emekli olmaları veya işten çıkarılmaları durumunda gelecekte ödenecek yükümlülüğün bugünkü değeri hesaplanırken, çalışanların mevcut maaşları veya devlet tarafından saptanan kıdem tazminatı tavanından büyük ise, kıdem tazminatı tavanı esas alınarak 31 Aralık 2015 değerinin, enflasyon etkisinden arındırılması amacıyla sabit kalacağı varsayılmış ve daha sonra bu değer Devlet İç Borçlanma Senetlerinin ortalama faiz oranı olarak öngörülen % 11,00 (31 Aralık 2014 - %9,50), öngörülen enflasyon oranı %7,00 (31 Aralık 2014 - %6,00) esas alınmak suretiyle hesaplanan yıllık %3,74 (31 Aralık 2014 - %3,30) reel iskonto oranı ile indirgenerek kıdem tazminatı yükümlülüğünün raporlama tarihindeki net bugünkü değeri hesaplanmıştır.

(I) Gelir ve Giderler :

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

Hasılat

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler

Satış geliri, gayrimenkullerin sahipliğiyle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakledilmiş olması, işletmenin satılan gayrimenkullerin yönetimiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve söz konusu gayrimenkuller üzerinde etkin bir kontrolün bulunmaması, satış gelirinin miktarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi, işlemle ilgili ekonomik faydanın işletme tarafından elde edilebileceğinin muhtemel olması ve işlemle ilgili olarak yüklenilen ve yüklenilecek olan maliyetlerin güvenli bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında (şartıyla) kayıtlara alınmaktadır.

Şirket’in satışını gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda satış geliri ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır.



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

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

(m) Hisse Başına Kazanç / (Zarar) :

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

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

(n) Muhasebe Tahminleri :

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

(o) Borçlanma Maliyetleri :

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

(p) Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar :

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

(r) Koşullu Varlık ve Yükümlülükler :

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



(s) Nakit Akış Tablosu :

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

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

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

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

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

(t) Ek Dipnot : Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü :

Söz konusu dipnotta (dipnot 27) yer alan bilgiler, II-14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

3- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir (TL) :

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

* 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli ABD Doları mevduatların faiz oranı %1,85- %2,75 arasında değişmekte olup tahakkuk eden faiz tutarı 23.784 TL, vadeli Avro mevduatların faiz oranı %1,70- %1,75 arasında değişmekte olup tahakkuk eden faiz tutarı 6.596 TL'dir (31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli ABD Doları mevduatların faiz oranı %2,05- %2,20 arasında değişmekte olup tahakkuk eden faiz tutarı 17.754 TL, vadeli Avro mevduatların faiz oranı %1,80- %1,95 arasında değişmekte olup tahakkuk eden faiz tutarı 31.387 TL'dir).

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



4- FİNANSAL YATIRIMLAR

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

Vadesine Kadar Elde Tutulan Finansal Varlıklar;

Döviz Cinsi	31 Aralık 2015			31 Aralık 2014		
	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi
ABD Doları	189.816.705	%3,50	26.09.2016	132.835.423	%3,63	15.03.2015
	6.131.014	%3,50	26.09.2016	10.989.268	%3,63	15.03.2015
	6.505.130	%3,50	26.09.2016	4.935.054	%3,63	15.03.2015
	-	-	-	5.240.002	%3,63	15.03.2015
Toplam	202.452.849			153.999.747		

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

Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar;

	31 Aralık 2015		31 Aralık 2014	
	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. (*)	0,00	1.196	0,00	1.196
Alarko Konut Projeleri Geliştirme A.Ş. (*) (**)	0,00	143	0,00	143
Alarko Holding A.Ş. (*)	0,00	1.855.076	0,00	2.706.587
Toplam	0,00	1.856.415	0,00	2.707.926

* İştirak oranı %1'in altındadır.

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

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



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

5- TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Ticari alacaklar aşağıdaki gibidir (TL) :

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

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

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

Ticari borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

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



6- DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Uzun vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir (TL) :

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

Kısa vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

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

Uzun vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Alınan depozito ve teminatlar	467.455	382.828

7- STOKLAR

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

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





Konut Projesi : Şirket, gayrimenkul portföyünde bulunan Büyükçekmece Eskice Mevkii'nde kain 106 no.lu ada, 18 no.lu parseldeki 239.466 m² arsa üzerinde 63 adet villa ve 1 adet sosyal tesisin yapı ruhsatını 21 Ekim 2005 tarihinde almış ve satış faaliyetlerine başlamıştır. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla 51 adet villa için satış sözleşmesi yapılmıştır. (31 Aralık 2014 - 50 adet)

28.12.2015 tarihli değerlendirme raporuna göre ekspertiz değerinin belirlenmesinde emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmış olup, bu yöntemlerin ortalaması alınmıştır.

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

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

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

8- YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir (TL) :

Gerçeğe Uygun Değer	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
1 Ocak 2014 tarihi itibarıyla	183.986.000
İlaveler	42.594
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış	52.550.906
Çıkış	-
31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla	236.579.500
İlaveler	1.259.886
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış	65.769.614
Çıkış	-
31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla	303.609.000

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



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

31 Aralık 2015

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

Gayrimenkul Adı	Kullanılan Değerleme Yöntemleri	Esas Alınan Değerleme Yöntemi
Hillside Beach Club Tatil Köyü	Gelir İndirgeme, Maliyet Analizi	Maliyet Analizi
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme	Ortalaması
Büyüçekmece 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 2014

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



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

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

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

9- MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

Maliyet ;

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



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

Maliyet ;

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

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

10- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

Maliyet ;

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



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

Maliyet ;

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

11- KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

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

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



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

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	947.141	1.970.750
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	–	–
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	–	–
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı		
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	–	–
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	–	–
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	–	–
Toplam	947.141	1.970.750

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla diğer verilen TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı %0'dır.

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

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Alınan teminat senetleri	963.905	815.312
Alınan teminat mektupları	1.340.885	301.312
Toplam	2.304.790	1.116.624

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

	Tahsil Edilemeyen Alacaklar	Ayrılan Karşılıklar
31 Aralık 2015	54.839	54.839
31 Aralık 2014	167.523	167.523



12- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	66.380	68.906

Uzun vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir (TL) :

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar :

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

Kullanılmamış izin karşılıkları :

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

13- DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer kısa vadeli dönen varlıklar aşağıdaki gibidir (TL) :

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

Diğer kısa vadeli yükümlülükler aşağıdaki gibidir (TL) :

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



14- ÖZKAYNAKLAR

a) Ödenmiş Sermaye

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

b) Sermaye Düzeltmesi Farkları

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

c) Finansal Varlık Değer Artış Fonu

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

d) Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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

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

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

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



e) Geçmiş Yıllar Kâr / (Zararları)

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

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Olağanüstü yedekler	312.238.288	232.486.346
Geçmiş yıl kârları	72.698.521	79.751.942
Toplam	384.936.809	312.238.288

15- SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2015 31 Aralık 2015	1 Ocak 2014 31 Aralık 2014
Konut satış gelirleri	2.703.390	–
Kira gelirleri	18.298.910	14.919.333
Toplam	21.002.300	14.919.333

Satışların maliyeti aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2015 31 Aralık 2015	1 Ocak 2014 31 Aralık 2014
Satılan konut maliyeti	2.470.000	–
Toplam	2.470.000	–

16- GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2015 31 Aralık 2015	1 Ocak 2014 31 Aralık 2014
Genel yönetim giderleri	4.959.464	4.365.359
Toplam	4.959.464	4.365.359



17- NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Niteliklerine göre genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir (TL) :

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

Amortisman ve itfa giderleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2015 31 Aralık 2015	1 Ocak 2014 31 Aralık 2014
Genel yönetim giderleri	17.389	11.015
Toplam	17.389	11.015

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

Çalışanlara sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2015 31 Aralık 2015	1 Ocak 2014 31 Aralık 2014
Genel yönetim giderleri	1.516.718	1.392.201
Toplam	1.516.718	1.392.201



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

18-ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / (GİDERLER)

Esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir (TL) :

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

Esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir (TL) :

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



19- YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

Yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2015 31 Aralık 2015	1 Ocak 2014 31 Aralık 2014
Temettü Geliri	37.567	41.405
Toplam	37.567	41.405

20- VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Türkiye’de kurumlar vergisi oranı 2015 yılı için %20’dir (2014 - %20). Bu oran, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin düşülmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır.

Cari dönem kurumlar vergisi hesaplaması aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Ticari bilanço kârı	131.791.243	78.151.728
Diğer İndirimler	(131.791.243)*	(78.151.728)*
Ara toplam	–	–
Vergi oranı (%)	20	20
Vergi Karşılığı	–	–

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

Ertelenmiş Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri

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

21-HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kazanç / (kayıp) aşağıdaki gibi hesaplanmıştır :

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Dönem kârı / (zararı)	131.791.243	78.151.728
Raporlama dönemi itibarıyla ağırlıklı ortalama adi hisse adedi	10.650.794	10.650.794
(1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden)		
Hisse başına kazanç (TL) / (kayıp)	12,3738	7,3376



22- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraflardan alacaklar aşağıdaki gibidir (TL) :

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

b) İlişkili taraflara borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2015		31 Aralık 2014	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Alarko Holding A.Ş.	13.581	-	31.767	-
Alarko Carrier Sanayi ve Ticaret A.Ş.	1.245	-	587	-
Toplam (Dipnot 5)	14.826	-	32.354	-

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

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

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



	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Gelirler		
Kira gelirleri	14.453.257	11.928.885
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Arazi tahsis bedeli	274.529	249.323
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – % 2 Kira Bedeli	1.481.480	1.267.004
Diğer	10.041	9.119
Toplam	16.219.307	13.454.331

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

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

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

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

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin brüt toplamı, sırasıyla, 1.004.424 TL ve 933.952 TL'dir.



23-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 :

i. Kredi Riski

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

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

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

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

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

(3) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların vadelere genel olarak kısa vadede değer düşüklüğüne uğraması beklenmemektedir.





31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Şirket'in alacaklarının ve nakit ve nakit benzerlerinin vade aşımı ve teminat yapısına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir (TL) :

	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki	Nakit ve Nakit
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat	Benzerleri
31 Aralık 2014						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1) (Dipnot 3,5 ve 6)	12.828.282	77.968	-	15.663	35.799.394	507.648
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	77.968	-	-	-	-
A- Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2) (Dipnot 3,5 ve 6)	12.828.282	77.968	-	15.663	35.799.394	507.648
B- Koşulları yeniden görülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C- Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (3)	-	-	-	-	-	-
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D- Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) (Dipnot 5)	-	167.523	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-) (Dipnot 5)	-	(167.523)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E- Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

- (1) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.
- (2) Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların gelecekte değer düşüklüğüne uğraması ve kredi riski beklenmemektedir.
- (3) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların vadelerinin genel olarak kısa olması nedeniyle gelecekte de değer düşüklüğüne uğraması beklenmemektedir.



31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların yaşlandırılması aşağıdaki gibidir (TL) :

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

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

ii. Likidite Riski

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

Aşağıdaki tablo Şirket'in türev niteliğinde olmayan kısa vadeli finansal yükümlülüklerinin 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla vade dağılımını göstermektedir (TL) :

	Defter Değeri	Nakit Çıktılar Toplamı	3 Aydan Kısa	3-12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası
31 Aralık 2015					
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 5)	14.826	14.826	14.826	-	-
Diğer ticari borçlar (Dipnot 5)	1.744.679	1.744.679	1.744.679	-	-
Diğer borçlar (Dipnot 6 ve 13)	2.032.191	2.032.191	1.564.736	-	467.455
31 Aralık 2014					
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 5)	32.354	32.354	32.354	-	-
Diğer ticari borçlar (Dipnot 5)	1.481.909	1.481.909	1.481.909	-	-
Diğer borçlar (Dipnot 6 ve 13)	1.773.378	1.773.378	1.390.550	-	382.828



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

31 Aralık 2015

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



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

31 Aralık 2014

Parasal Varlıklar	0-1 ay arası	1-3 ay arası	3-6 ay arası	6-12 ay arası	1 yıldan fazla	Toplam
Nakit ve Nakit Benzerleri	534.737	—	—	—	—	534.737
Stoklar	—	—	4.730.000	—	15.068.264	19.798.264
Diğer Varlıklar	30.707	54.544	1.280.076	171.661	—	1.536.988
Ticari ve Diğer Alacaklar, net	77.968	—	—	—	15.663	93.631
İlişkili Taraflardan Alacaklar, net	—	—	—	—	—	—
Toplam Türk Lirası Varlıklar	643.412	54.544	6.010.076	171.661	15.083.927	21.963.620
Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	18.963.567	16.808.738	—	—	—	35.772.305
Finansal Yatırımlar	—	—	—	153.999.747	—	153.999.747
Ticari Alacaklar, net	—	—	—	—	—	—
İlişkili Taraflardan Alacaklar, net	12.828.282	—	—	—	—	12.828.282
Toplam Yabancı Para Varlıklar	31.791.849	16.808.738	—	153.999.747	—	202.600.334
Toplam Parasal Varlıklar	32.435.261	16.863.282	6.010.076	154.171.408	15.083.927	224.563.954
Parasal Borçlar						
Ticari Borçlar	1.481.909	—	—	—	—	1.481.909
İlişkili Taraflara Borçlar	32.354	—	—	—	—	32.354
Kıdem Tazminatı Karşılığı	—	—	—	—	184.313	184.313
Alınan Depozito ve Teminatlar	—	—	—	—	20.648	20.648
Alınan Avanslar	6.769	13.537	—	—	—	20.306
Çalışanlara Sağlanan Faydalar	68.906	—	—	—	—	68.906
Diğer Kısa Vadeli Borçlar ve Gider Karşılıkları	1.390.550	—	—	—	55.124	1.445.674
Toplam Türk Lirası Borçlar	2.980.488	13.537	—	—	260.085	3.254.110
Toplam Yabancı Para Borçlar	—	—	—	—	362.180	362.180
Toplam Parasal Borçlar	2.980.488	13.537	—	—	622.265	3.616.290

iii. Piyasa Riski

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

iv. Kur Riski

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

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



Yabancı para pozisyonu

Toplam bazda;

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

Yabancı para pozisyonu

Döviz bazında ayrıntılı ;

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



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

Döviz Pozisyonu Duyarlılık Analizi Tablosu

31 Aralık 2015

	Kâr / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değişmesi Halinde		ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	24.311.328	(24.311.328)	—	—
2- ABD Doları riskinden korunmuş kısmı (-)	—	—	—	—
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	24.311.328	(24.311.328)	—	—
	Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde		Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	2.138.785	(2.138.785)	—	—
5- Avro riskinden korunmuş kısmı (-)	—	—	—	—
6- Avro Net Etki (4+5)	2.138.785	(2.138.785)	—	—
Toplam (3+6)	26.450.113	(26.450.113)	—	—



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

Döviz Pozisyonu Duyarlılık Analizi Tablosu

31 Aralık 2014

	Kâr / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değişmesi Halinde		ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	18.082.661	(18.082.661)	—	—
2- ABD Doları riskinden korunan kısmı (-)	—	—	—	—
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	18.082.661	(18.082.661)	—	—
	Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde		Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	2.141.154	(2.141.154)	—	—
5- Avro riskinden korunan kısmı (-)	—	—	—	—
6- Avro Net Etki (4+5)	2.141.154	(2.141.154)	—	—
Toplam (3+6)	20.223.815	(20.223.815)	—	—

v. Faiz Riski

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

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in faiz riskine duyarlı önemli finansal varlığı bulunmamaktadır.

vi. Fiyat Riski

Şirket, portföyünde bulunan hisse senetlerinde meydana gelebilecek fiyat değişimlerinin yol açacağı hisse senedi fiyat riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla bu hisse senetlerinin değerlemesinde kullanılan Borsa İstanbul' da bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış fiyatında %10'luk bir artış / azalış olması ve diğer tüm değişkenlerin sabit tutulması durumunda, kâr / zararı etkilemeksizin doğrudan özkaynaklara olan net etki nedeniyle Şirket'in özkaynakları 185.508 TL daha düşük / yüksek olacaktı (31 Aralık 2014 – 270.659 TL) (Dipnot 4).



vii. Sermaye Riski Yönetimi

Şirket'in sermaye yönetimindeki hedefleri ;

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

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

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

Şirket'in genel stratejisi geçen yıla göre değişmemiştir. 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla toplam sermayenin net borçlara oranı aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Toplam borç	4.168.883	3.616.290
Eksi: nakit ve nakit benzerleri	(48.761.157)	(36.307.042)
Net borç	(44.592.274)	(32.690.752)
Toplam sermaye	586.260.424	460.325.92
Borç / sermaye oranı	% (8)	% (7)

24- FİNANSAL ARAÇLAR (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları ve Finansal Riskten Korunma Muhasebesi Çerçevesindeki Açıklamalar)

Finansal Araçlar

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

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

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



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

Finansal Varlıklar

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

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

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

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

Finansal Yükümlülükler

Ticari borçlar gerçeğe uygun değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

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

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

Raporlama dönemi sonu itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi

31.12.2015	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Finansal varlıklar			
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	1.855.076	–	–
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	–	303.609.000	–
Toplam	1.855.076	303.609.000	



31.12.2014	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Finansal varlıklar			
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	2.706.587	–	–
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	–	236.579.500	–
Toplam	2.706.587	236.579.500	

25- RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

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

26-FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

Aktif değerlerin toplam sigorta tutarları dönemler itibarıyla aşağıdaki gibidir (Dipnot 7, 8 ve 9);

31 Aralık 2015	137.303.590 TL
31 Aralık 2014	124.135.866 TL

27- EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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



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

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



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

Aynı Tebliğle, Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin 24 üncü maddesinin (a) bendi “Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı haklara ve gayrimenkule dayalı projelere aktif toplamının en az %51’i oranında yatırım yapmak zorundadırlar.” şeklinde yer almaktadır. 31 Aralık 2015 tarihli Finansal Tablolarına göre %54,36 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Ayrıca bu Tebliğle, Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin 24 üncü maddesinin (b) bendi “Bu Tebliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (k) bendinde yazılı varlıklar ile 28. maddesinde belirtilen iştiraklerin tamamına en fazla aktif toplamının %49’u oranında yatırım yapabilirler.” şeklinde yer almaktadır. 31 Aralık 2015 tarihli Finansal Tablolarına göre % 42,86 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Tebliğin 24 üncü maddesinin (b) bendinde, “...Türk Lirası veya yabancı para cinsinden vadesiz ve vadeli mevduata ise en fazla aktif toplamının %10’ u oranında yatırım yapabilirler.” hükmü yer almaktadır. 31 Aralık 2015 tarihli Finansal Tablolara göre, bu oran % 8,14 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Borçlanma sınırı, İşletmeci şirkete iştirak oranları ve Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımları portföy sınırlamalarına uygundur. Diğer portföy sınırlama konuları bulunmamaktadır.

ALARKO MERKEZİ
Muallim Naci Caddesi No: 69
34347 Ortaköy - İSTANBUL

Tel : (0 212) 310 33 00 Pbx
(0 212) 227 52 00 Pbx
Faks : (0 212) 261 84 31

web site: www.alarkoyatirim.com.tr
e-mail: agmyo@alarko.com.tr

Ticaret Sicil Numarası
İstanbul, 155313