



ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Faaliyet Raporu 2017

2017 Hesap Yılı
Ortaklar Genel Kurul Toplantısı
26 Mart 2018

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	31
• Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablolar	35
- Finansal Durum Tabloları	36
- Kapsamlı Gelir Tabloları	38
- Özkaynak Değişim Tabloları	39
- Nakit Akış Tabloları	40
- Finansal Tablolara İlişkin Ayrıntılı Dipnotlar	41



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,

Dünya ekonomisinde, 2008 finansal krizinden bu yana ilk defa 2017 yılında geniş çaplı bir toparlanma yaşandı. Orta Doğu ve Pasifik bölgesindeki jeopolitik risklere rağmen küresel ekonomi açısından 2017 yılı tahmin edilenden daha iyi bir yıl oldu. Dünya ekonomisinde hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerden kaynaklanan geniş kapsamlı bir canlanma yaşandı.

Küresel ekonomi 2017 yılında % 3 civarında büyürken, gelişmiş ülkeler % 2,3, gelişmekte olan ülkeler ise % 4,3 oranında büyüdü. ABD ekonomisi % 2,3, Çin % 6,8 oranında büyürken, uzun yıllardır çok düşük büyüme performansı gösteren Euro Bölgesi % 2,4, Japonya ise % 1,7 oranında büyüme oranlarını yakaladı.

Dünya ekonomisindeki büyüme performansının 2018 yılında da benzer şekilde devam etmesi beklenmektedir. Tüm dünyada tüketici güveninin artması büyümeyi desteklemeye devam edecektir. ABD' de işsizlik oranı tam istihdam seviyesine yaklaşırken, enflasyondaki artış devam etmektedir. Ekonomideki güçlü seyre paralel olarak ABD Merkez Bankası FED' in 2018 yılında faiz artırımına devam etmesi beklenmektedir. Diğer yandan vergi paketinin yasalaşmasıyla birlikte Amerikan şirketlerinin yurt dışında tuttıkları sermayenin önemli bir kısmının ülkeye dönmesi beklenmelidir. Bu şartlar altında, gelişmekte olan ülkelerin uluslararası para piyasalarından borçlanma imkanları azalacak ve borçlanma maliyetlerinin artması kaçınılmaz olacaktır.

Türkiye ekonomisi de dünya ekonomisine paralel olarak 2017 yılında beklentilerin üzerinde bir performans gösterdi ve % 7 civarında büyüdü. Bütçe açığının GSMH' ya oranı % 1,5 olarak gerçekleşirken, işsizlik oranı % 10,3 civarında seyretmektedir. Yüksek oranda büyümenin sonucu olarak ortaya çıkan 47,1 milyar USD cari işlemler açığının GSMH' ya oranı % 5,5 oranına yükselmiştir. Döviz kurlarındaki artışın enflasyon üzerindeki olumsuz etkisi 2017 yılında görülmeye başlamış ve enflasyon TÜFE' de % 11,92 seviyesine ulaşmıştır.

Türkiye' nin uluslararası rekabet gücünün artması için başta eğitim ve hukuk olmak üzere yapısal reformlara öncelik verilmesi hayati önem taşımaktadır. Yapısal reformlara ağırlık verilmesi halinde Türkiye ekonomisi 2018 yılı ve sonrasında da yüksek performansını sürdürecektir. Türkiye ekonomisinin 2018 yılında % 5 civarında büyümesi beklenmektedir.

İnşaat sektörü, etkilediği sektörlerin çeşitliliği ve yüksek istihdam potansiyeli sayesinde her zaman Türkiye ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biri olmuştur. 2017 yılında konut satışları KDV oranlarındaki indirimin de etkisiyle % 5 civarında artarak 1,4 milyon adete ulaşmıştır. Konut satışlarındaki artışla birlikte gayrimenkul stoklarındaki artış da devam etmiş ve önemli bir sayıya ulaşmıştır.

Şirketimiz, stoklarında mevcut olan konutların tamamını 2017 yılında satmış olup, yeni proje geliştirme çalışmalarını sürdürmüştür. Ayrıca önceki yıllarda portföyümüze dahil ettiğimiz yüksek prestijli gayrimenkullerden kira geliri elde etmeye devam etmiştir.

Özverili çalışmaları nedeniyle tüm çalışanlarımıza ve bize hiçbir zaman desteğini esirgemeyen siz değerli Ortaklarımıza teşekkür ediyoruz.

Bu duygu ve düşüncelerle değerli Heyetinizi saygı ve sevgiyle selamlar başarılı bir yıl dileriz.

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	25.03.2016	25.03.2019
Ahmet Önder Kazazoğlu	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	25.03.2016	25.03.2019
Mehmet Alper Kaptanoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	25.03.2016	25.03.2019
Mehmet Ahkemoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	25.03.2016	25.03.2019
Hilmi Önder Şahin	Yönetim Kurulu Üyesi	25.03.2016	25.03.2019
Sarper Volkan Özten	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	25.03.2016	26.03.2018
Kudret Vurgun	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	25.03.2016	25.03.2019

Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket yönetiminde icrai görevi yoktur.

Denetçi

DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited)	28.03.2017	26.03.2018
--	------------	------------

Bağımsız Denetim Kuruluşu

DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited)	28.03.2017	26.03.2018
--	------------	------------

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.

Sarper Volkan ÖZTEN***Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi***

1958 yılında Trabzon'da doğdu. 1983 yılında İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi'nden mezun oldu. İş hayatına 1984-1987 yılları arasında Emlak Bankası'nda başladı, 1987-1990 yılları arasında ise İktisat Bankasında görev aldı. 1990-1997 yılları arasında Öncü Menkul Değerler'de Genel Müdür olarak görev aldı. 1997-2007 yıllarında Finans Yatırım'da Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Başkanı olarak çalıştı. 2008-2013 yıllarında Ingbank ve İştiraklerinde Denetleme Kurulu Üyeliğinin ardından 2013 yılı itibarıyla Fibabank' da Yönetim Kurulu Danışmanı olarak görev almaktadır.

Evli ve iki çocuk babası olan Sarper Volkan Özten İngilizce bilmektedir.

Sarper Volkan Özten' in SPK' nın II-17.1 Sayılı Tebliği uyarınca bağımsızlık niteliği bulunmaktadır.

Kudret VURGUN***Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi***

1967 yılında İstanbul' da doğdu. 1989 yılında İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi'nden mezun oldu. İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda (Borsa İstanbul) 1990-2012 yılları arasında 18 yılı Kotasyon Müdürü olmak üzere çeşitli kademelerde görev yaptı. İMKB'den ayrıldıktan sonra, halka açılma ve kurumsal finansman alanında serbest danışman ve halka açık şirkette Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak çalıştı. KOTODER (Borsaya Kote Ortaklık Yöneticileri Derneği)' nde 2013-2016 yılları arasında Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yaptı. Sermaye Piyasası ve Borsa ile ilgili konularda ve finans alanında yayımlanmış birçok makale, seminer ve kitap çalışmaları bulunmaktadır. İngilizce bilmektedir.

Kudret Vurgun' un SPK' nın II-17.1 Sayılı Tebliği uyarınca bağımsızlık niteliği bulunmaktadır.



26 MART 2018 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. 2017 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Denetçi Raporu ve Bağımsız Denetim Kuruluşu Raporunun okunması ve müzakeresi.
5. 2017 yılı Finansal Durum Tablosu ve Kapsamlı Gelir Tablosunun okunması, müzakeresi ve tasdiki.
6. 2017 yılı faaliyetlerinden dolayı, Yönetim Kurulu üyelerinin ibrası hususunda karar.
7. 2017 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 2018 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.

Yönetim Kurulu



YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerli Ortaklarımız,

Şirketimizin 2017 yılı faaliyet sonuçlarını yansıtan Finansal Durum Tablosu ve Kapsamlı Gelir Tablosuyla birlikte diğer finansal tablolarını değerli Heyetinizin görüş ve eleştirilerine sunuyoruz.

- 1) Faaliyet raporumuz 01.01.2017 – 31.12.2017 dönemini kapsamaktadır.
- 2) 2017 yılında Yönetim Kurulunda yer almış üyelerin ve Denetim Kuruluşunun görev süreleri 4. sayfadaki tabloda belirtilmiştir.
- 3) Yönetim Kurulu dönem içinde 10 toplantı yapmıştır. Yapılan 10 toplantıya tüm üyelerin katılımı sağlanmıştır. Yönetim Kurulu kararları oybirliği ile alınmıştır. Bu nedenle karşı oy zaptı yoktur.
- 4) 2017 faaliyet yılında ortaklığımızın kayıtlı sermaye tavanı 20.000.000 TL' dir.
- 5) Çıkarılmış sermayemiz 10.650.794 TL, net dönem kârımız 152.357.089 TL' dir.
- 6) 28 Mart 2017 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantımıza katılım oranı % 55,82' 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; 2014 yılında % 47, 2015 yılında % 63, 2016 yılında ise % 100 nakit temettü ödenmiştir.

Yönetim Kurulu tarafından Genel Kurulumuzun onayına sunulan 2017 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 52,00 TL' dir.

- 7) 2017 yılında vakıf ve derneklere bağış yapılmamıştır.
- 8) 31 Aralık 2017 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 28 no.lu dipnotta yer almaktadır.



FAALİYETLERİMİZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

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

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

Çevre peyzaj düzenlemeleri, sosyal tesisleri ve tek parsel oluşu nedeniyle özel güvenliği bulunan yüksek prestijli bir yaşam merkezi olan Büyükçekmece'deki Alkent İstanbul 2000 projesinin son fazını oluşturan Göl Malikaneleri projesinde kalan az sayıda malikanenin tamamı 2017 yılında satılmıştır. Maslak'taki arsamızda ise proje geliştirme çalışmalarımız devam etmektedir.

2017 yılında, başta İstanbul olmak üzere büyük kentlerde fizibilite çalışmalarına devam edilmiştir. Son yıllarda konut sektöründe oluşan arz fazlasını dikkate alarak, yeni projeleri konjonktürün uygun olduğu zamanda hayata geçirmeyi amaçlamaktayız.

Şirketimiz, kira geliri elde etmek amacıyla önceki yıllarda çok sayıda nitelikli gayrimenkul portföyüne dahil etmiştir. Bu amaçla önceki yıllarda portföyümüze dahil ettiğimiz yüksek prestijli gayrimenkuller şunlardır : Fethiye Kalemya Koyu' nda 100.037 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 8 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.

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

Şirketimiz güçlü özkaynak ve likidite yapısı sayesinde, yeni projeler için ayırmış olduğu kaynakları para ve sermaye piyasalarında değerlendirmek suretiyle 2017 yılında da yüksek finansal getiri elde etmiştir.

FAALİYETLERİMİZE İLİŞKİN DİĞER BİLGİLER

- 1) Şirketimizin 2017 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 2017 yılı faaliyet sonuçlarını gösteren finansal tabloları, DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited) tarafından bağımsız denetime tabi tutulmuştur. 2017 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 2017 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.	172.687.080	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 2017 tarihi itibarıyla iştiraklerimizdeki ortaklık oranımız ile 2016 ve 2017 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 9 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 2017 yılında brüt toplamı 1.306.605 TL' dir.

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

PERSONELE İLİŞKİN BİLGİLER

01.01.2017 - 31.12.2017 döneminde şirketimizin ortalama çalışan personel sayısı 6' dır.

Şirketimizin 31.12.2017 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı yükümlülüğü 310.025 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 2017 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 2017 yılında 10.650.794 TL kâr payı dağıtmıştır.

DÖNEM İÇİNDE ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE NEDENLERİ

Dönem içinde Esas Sözleşmede yapılan değişiklik bulunmamaktadır.

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 2017 tarihi itibarıyla düzenlenen bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolara göre, mali göstergeler aşağıdaki gibidir.

Mali Göstergeler	2017 Yılı	2016 Yılı
Net Satış Hasılatı	40.918.147 TL	23.791.105 TL
Net Dönem Kârı	152.357.089 TL	135.712.239 TL
Cari Oran	72,03	94,96
Likidite Oranı	71,38	91,00
Borç Özkaynak Oranı	% 0	% 0
Aktif Toplamı	926.964.533 TL	780.715.559 TL

2017 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.

31.12.2017 tarihi itibarıyla 1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden pay sayısı 10.650.794 olup pay başına aktif değer 87 TL' dir.

Portföyümüzde yer alan varlıklara ilişkin özet bilgiler aşağıdaki gibidir :

i – Gayrimenkuller

Gayrimenkuller, Gayrimenkul Projeleri, Gayrimenkule Dayalı Haklar		Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	
			KDV Hariç	KDV Dahil
- Büyükçekmece Eskice Köyü Arsası	Büyükçekmece / İstanbul, 3 adet parsel, 622.651,10 m ² .	28.12.2017	66.517.000	78.490.060
- Maslak Arsası	Sarıyer / İstanbul, 2 adet parsel, Maslak'ta, Şişli-İstinye Büyükdere Asfaltı üzerinde 18.961,90 m ² .	28.12.2017	81.725.000	96.435.500
- İstanbul Şişhane İş Merkezi	Beyoğlu / İstanbul, brüt 730 m ² , 3 kat / büro, 1 kat / giriş-mağaza, asansörlü, jeneratörlü, klimalı ve yerden ısıtılmalı.	28.12.2017	8.895.000	10.496.100
- 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.	28.12.2017	10.708.000	12.635.440
- Ankara Çankaya İş Merkezi	Çankaya / Ankara, brüt 1.887 m ² , tek blok halinde, 6 kat, asansörlü, chiller havalandırma, doğalgaz ısıtılmalı.	28.12.2017	6.897.000	8.138.460



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.	28.12.2017	41.525.000	48.999.500
- 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.	28.12.2017	264.475.000	312.080.500
- Eyüp - Topçular Kargir Fabrika ve Arsası	Eyüp / İstanbul, 15.675 m ² , Topçular Mahallesi konumlu, 8 kapı nolu ve 247 Ada, 56 no.lu parselde konumlu tesis.	28.12.2017	64.910.000	76.593.800
- Etiler Alkent Sitesi'nde 39 adet Dükkan	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Etiler Alkent Sitesi bünyesinde yer alan alışveriş merkezinde konumlu 39 adet dükkan.	28.12.2017	28.240.000	33.323.200
- 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.	28.12.2017	9.740.000	11.493.200
TOPLAM			583.632.000	688.685.760

ii – Para ve Sermaye Piyasası Araçları

Cinsi	Tutarı (TL)	Oranı (%)
Tahvil ve Bonolar	304.929.466	79,45
Vadeli Döviz Tevdiat	72.493.678	18,89
Hisse Senedi	4.415.690	1,15
Vadeli TL Mevduat	1.025.857	0,27
Yatırım Fonları	898.686	0,23
Vadesiz TL Mevduat	47.272	0,01
TOPLAM	383.810.649	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	600.000	28.12.2017	36.000	-	31.12.2017 tarihi itibarıyla kirada değildir.	-	-
			60.550	61.118			
			6.100	5.500	Çırağoğlu Mimarlık Tasarım ve Dnş. Ltd. Şti.	01.10.2017	1 yıl
			6.100	6.850	Evo Bilgi Teknolojileri San. Tic. Ltd. Şti.	01.07.2017	1 yıl
- İstanbul Karaköy İş Merkezi	1.400.000	28.12.2017	6.100	4.500	Evo Bilgi Teknolojileri San. Tic. Ltd. Şti.	01.03.2017	1 yıl
			6.100	4.408	Züccaciyeciler Derneği İktisadi İşletmesi	01.11.2017	1 yıl
			2.050	1.710	Benim Ev ve Mutfak Eşyaları San. Tic. A.Ş.	01.03.2017	1 yıl
			34.100	38.150	Mitte Turizm A.Ş.	01.09.2017	1 yıl
- Ankara Çankaya İş Merkezi	1.600.000	28.12.2017	48.575	62.329	Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş. - Ankara Şb.	14.12.2016	2 yıl
- Eyyüp - Topçular Fabrika	2.200.000	28.12.2017	82.760	90.000	Karyer Isı Transfer San. ve Tic. Ltd. Şti.	01.01.2018	1 yıl
- Büyükkçekmece Alkent 2000 10 Adet Dükkan	940.000	28.12.2017	50.936	62.995			
1	686.898	28.12.2017	38.295	52.121	Migros Ticaret A.Ş.	01.01.2014	7 yıl
2	63.146	28.12.2017	2.993	1.650	Banu Eraslan	01.01.2018	1 yıl
3	41.279	28.12.2017	2.243	1.640	Banu Eraslan	01.09.2017	1 yıl
4	21.892	28.12.2017	1.090	1.477	Yavuz Önder	01.11.2017	1 yıl
5	21.388	28.12.2017	1.090	1.300	Lale Burcu Tan	01.05.2017	1 yıl
6	20.873	28.12.2017	1.090	1.415	Mürsel Küçük	01.03.2017	1 yıl
7	20.873	28.12.2017	1.090	848	Mosino Kuaförlük Hizmetleri ve Ticaret Ltd. Şti.	01.06.2017	1 yıl
8	20.873	28.12.2017	978	848	Mosino Kuaförlük Hizmetleri ve Ticaret Ltd. Şti.	01.06.2017	1 yıl
9	21.389	28.12.2017	978	848	Mosino Kuaförlük Hizmetleri ve Ticaret Ltd. Şti.	01.06.2017	1 yıl
10	21.389	28.12.2017	1.089	848	Mosino Kuaförlük Hizmetleri ve Ticaret Ltd. Şti.	01.06.2017	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	2.800.000	28.12.2017	182.618	205.216			
1 F1-01	182.229	28.12.2017	11.856	14.632	Migros Ticaret A.Ş.	01.02.2010	10 yıl
2 F1-02	240.973	28.12.2017	15.678	19.349	Migros Ticaret A.Ş.	01.02.2010	10 yıl
3 F1-03	158.251	28.12.2017	10.296	12.707	Migros Ticaret A.Ş.	01.02.2010	10 yıl
4 F2-01	53.761	28.12.2017	3.526	3.139	Het Otomasyon Görüntü ve Ses Sistemleri Elektronik San. ve Ticaret Ltd. Şti.	01.01.2018	1 yıl
5 F2-02	56.261	28.12.2017	3.690	4.090	Terapist Veteriner Tıp Merkezi Ltd. Şti.	01.09.2017	1 yıl
6 F2-03	56.261	28.12.2017	3.690	3.840	Alkent Kuru Temizleme San. İç ve Dış Tic. Ltd. Şti.	01.12.2017	1 yıl
7 F2-04	56.261	28.12.2017	3.690	3.932	Terapist Veteriner Tıp Merkezi Ltd. Şti.	01.07.2017	1 yıl
8 F2-05	58.762	28.12.2017	3.854	3.932	Terapist Veteriner Tıp Merkezi Ltd. Şti.	01.07.2017	1 yıl
9 F2-06	56.261	28.12.2017	3.690	10.696	Aycin Eczanesi	01.06.2017	1 yıl
10 F2-07	21.442	28.12.2017	1.406	5.095	Deniz 35 Gıda Pazarlama Ticaret Ltd. Şti.	01.08.2017	1 yıl
F2-07	34.820	28.12.2017	2.284	-	31.12.2017 tarihi itibarıyla kirada değildir.	-	-
11 F2-08	34.048	28.12.2017	2.233	-	31.12.2017 tarihi itibarıyla kirada değildir.	-	-
F2-08	20.964	28.12.2017	1.375	4.982	Deniz 35 Gıda Pazarlama Ticaret Ltd. Şti.	01.08.2017	1 yıl
12 F2-11	56.518	28.12.2017	3.696	3.420	Plaza Yapı Malzemeleri İthalat ve Ticaret A.Ş.	01.08.2017	1 yıl
13 F2-12	56.518	28.12.2017	3.696	3.420	Plaza Yapı Malzemeleri İthalat ve Ticaret A.Ş.	01.08.2017	1 yıl
14 F2-13	56.518	28.12.2017	3.696	2.500	Ece Vahapoğlu	01.01.2018	1 yıl
15 F2-14	57.803	28.12.2017	3.780	2.175	Erhan Yılmaz	01.03.2017	1 yıl
16 F2-15	7.207	28.12.2017	471	421	Het Otomasyon Görüntü ve Ses Sistemleri Elektronik San. ve Ticaret Ltd. Şti.	01.01.2018	1 yıl
F2-15	50.596	28.12.2017	3.309	3.500	Tanrıverdi İnş. Tah. İnş. Tekstil ve Tic. Ltd. Şti.	01.08.2017	1 yıl
17 F2-16	57.803	28.12.2017	3.780	3.375	Het Otomasyon Görüntü ve Ses Sistemleri Elektronik San. ve Ticaret Ltd. Şti.	01.01.2018	1 yıl
18 F3-01	35.246	28.12.2017	2.305	3.410	Duygu Akay	01.09.2017	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
	F3-01	28.12.2017	2.200	2.300	Tülin Özdemir	01.07.2017	1 yıl
	F3-01	28.12.2017	2.093	2.000	Neoper Tuhafiyeye Kozmetik Paz. ve Tic. Ltd. Şti.	01.02.2018	1 yıl
	F3-01	28.12.2017	962	737	Berrin - Bünyamin Özgültekin	01.10.2017	1 yıl
19	F3-02	28.12.2017	3.780	2.050	Emor Emlak Org. Kırtasiye Tic. Ltd. Şti.	01.03.2017	1 yıl
20	F3-03	28.12.2017	3.780	2.050	Emor Emlak Org. Kırtasiye Tic. Ltd. Şti.	01.03.2017	1 yıl
21	F3-04	28.12.2017	3.780	4.061	E-Lab Sağlık Hizmetleri A.Ş.	01.07.2017	1 yıl
22	F3-05	28.12.2017	3.510	3.790	E-Lab Sağlık Hizmetleri A.Ş.	01.07.2017	1 yıl
23	F3-06	28.12.2017	7.020	13.936	Akbank A.Ş.	01.04.2014	5 yıl
24	F3-07	28.12.2017	7.020	6.314	Gülşay Egemen	01.11.2017	1 yıl
25	F3-08	28.12.2017	3.510	3.157	Gülşay Egemen	01.11.2017	1 yıl
26	F3-09	28.12.2017	3.510	3.200	STR Film Yapımcılığı Eğitim Turizm Ltd. Şti.	01.03.2017	1 yıl
27	F3-10	28.12.2017	3.510	2.500	Volkan Akçuray	01.02.2018	1 yıl
28	F3-11	28.12.2017	3.510	2.900	Duru Otomotiv Turizm Tic. Ltd. Şti.	01.04.2017	1 yıl
29	F3-12	28.12.2017	2.931	2.256	Berrin - Bünyamin Özgültekin	01.10.2017	1 yıl
	F3-12	28.12.2017	1.282	987	Berrin - Bünyamin Özgültekin	01.10.2017	1 yıl
	F3-12	28.12.2017	2.807	2.130	Santeks Saner Tekstil Ticaret Ltd. Şti.	01.03.2017	1 yıl
30	F4-01	28.12.2017	1.659	1.750	Gülşay Egemen	01.08.2017	1 yıl
	F4-01A	28.12.2017	1.695	1.990	Osman Gül	01.10.2017	1 yıl
31	F4-02	28.12.2017	1.747	2.280	Gülşay Egemen	01.01.2018	1 yıl
	F4-02A	28.12.2017	1.763	1.084	Rota Kafe İşletmeleri Tur. İnş. San. Tic. Ltd. Şti.	01.03.2017	1 yıl
32	F4-03	28.12.2017	1.948	2.042	Bambino Oyuncak Sanayi Ticaret Ltd. Şti.	01.03.2017	1 yıl
	F4-03A	28.12.2017	2.030	1.248	Rota Kafe İşletmeleri Tur. İnş. San. Tic. Ltd. Şti.	01.03.2017	1 yıl
33	F4-04	28.12.2017	1.676	2.305	Mino Gıda Ticaret ve Sanayi Ltd. Şti.	01.11.2017	1 yıl
	F4-04A	28.12.2017	1.834	1.128	Rota Kafe İşletmeleri Tur. İnş. San. Tic. Ltd. Şti.	01.03.2017	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
34 F4-05	26.325	28.12.2017	1.713	6.429	Candostlar Kuaför Güzellik Salon İş. Ltd. Şti.	01.06.2017	1 yıl
F4-05A	27.625	28.12.2017	1.797	1.366	Akip Gıda Sanayi Ticaret A.Ş.	01.11.2017	1 yıl
35 F4-06	26.910	28.12.2017	1.751	6.572	Candostlar Kuaför Güzellik Salon İş. Ltd. Şti.	01.06.2017	1 yıl
F4-06A	28.238	28.12.2017	1.837	1.396	Akip Gıda Sanayi Ticaret A.Ş.	01.11.2017	1 yıl
36 F4-07	42.052	28.12.2017	2.736	2.079	Akip Gıda Sanayi Ticaret A.Ş.	01.11.2017	1 yıl
F4-07A	13.096	28.12.2017	852	3.198	Candostlar Kuaför Güzellik Salon İş. Ltd. Şti.	01.06.2017	1 yıl
37 F4-08	53.949	28.12.2017	3.510	2.667	Akip Gıda Sanayi Ticaret A.Ş.	01.11.2017	1 yıl
38 F4-09	53.949	28.12.2017	3.510	2.158	Rota Kafe İşletmeleri Tur. İnş. San. Tic. Ltd. Şti.	01.03.2017	1 yıl
39 F4-10	34.567	28.12.2017	2.249	1.383	Rota Kafe İşletmeleri Tur. İnş. San. Tic. Ltd. Şti.	01.03.2017	1 yıl
F4-10A	16.986	28.12.2017	1.105	1.158	Bambino Oyuncak Sanayi Ticaret Ltd. Şti.	01.03.2017	1 yıl
- Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü (*)	96.952.918	28.12.2017	18.445.000	19.274.334	Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.		
				19.199.334	Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	21.04.2004	Süresiz
				75.000	Tanita Tasarım Organizasyon İnş. Taah. Ltd. Şti	06.04.2017	1 Sezon

Dipnot:

(*) Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü ana işletmecisi Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.' dir. İşletme sözleşmesine göre yıllık kira geliri asgari 2.582.000 ABD Dolarıdır. Bu bedelin içinde Tatil Köyünündeki 2 adet dükkanın kirası da dahildir. İşletme sözleşmesine göre, söz konusu dükkanların kira gelirleri işletmeciyi 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 değerini değiştirmektedir. Yıllık sabit 2.582.000 ABD Doları kiraya ilave olarak tesis için Orman Bakanlığı' na ödenen arazi tahsis bedeli (TL), işletme geliri üzerinden ödenen % 2 arazi kira bedeli (TL) ve işletmecinin yıllık brüt faaliyet karı 3.500.000 ABD Dolarını aşarsa aşan kısmının % 50 si yıllık kira bedeline ilave edilir.



KÂR DAĞITIM ÖNERİSİ

- Genel Kurulumuzun onayına sunulan, şirketimizin 2017 yılına ait finansal tablolarda yer alan dönem kârı 152.357.089 TL olup önceki yıllarda ayrılan birinci tertip genel kanuni yedek akçe tutarı yasal tavana ulaştığından, birinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmamasını,
- 152.357.089 TL net dağıtılabilir dönem kârından, 15.337.144 TL' lik kısmının ortaklara kâr payı olarak nakden dağıtılmasını,
- Dağıtılacak kâr payı üzerinden 1.480.460 TL tutarında ikinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmasını,
- Kalan tutarın olağanüstü yedek akçelere eklenmesini,
- Kâr payı dağıtımına 30 Mayıs 2018 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	152.357.089 TL
Birinci Tertip Genel Kanuni Yedek Akçe (Yasal tavana ulaşılmıştır.)	-
Net Dağıtılabilir Dönem Kârı.....	152.357.089 TL
Ortaklara Nakden Dağıtılacak Kâr Payı.....	15.337.144 TL
İkinci Tertip Genel Kanuni Yedek Akçe	1.480.460 TL
Olağanüstü Yedeklere Aktarılmak Üzere Kalan.....	135.539.485 TL
Dağıtılacak Kâr Payının Çıkarılmış Sermayeye Oranı	% 144,00
Dağıtılacak Kâr Payının Net Dağıtılabilir Dönem Kârına Oranı	% 10,07



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 16.01.2018 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 25 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 % 55,82 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.	172.687.080	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 2017 yılında 10.650.794 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 ulaşılabilir.



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, ortığa, 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
Sarper Volkan Özten	Üye (Bağımsız)
Kudret Vurgun	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 10 toplantı yapmıştır. Yapılan 10 toplantıya üyelerin tamamının katılımı sağlanmıştır. Yönetim Kurulu kararları oy birliği ile alınmıştır. Bu nedenle karşı oy zaptı yoktur. 2017 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 Sarper Volkan Özten 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 Sarper Volkan Özten, 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 Sarper Volkan Özten, Üyelğine ise Bağımsız Üye Kudret Vurgun 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 45 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 2017 yılında brüt toplamı, 1.306.605 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 ayni 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.



Deloitte.

DRT Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci
Mali Müşavirlik A.Ş.
Maslak no1 Plaza
Eski Büyükdere Caddesi
Maslak Mahallesi No:1
Maslak, Sarıyer 34485
İstanbul, Türkiye

Tel : +90 (212) 366 6000
Fax : +90 (212) 366 6010
www.deloitte.com.tr

Mersis No: 0291001097600016
Ticari Sicil No : 304099

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

1) Görüş

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 1 Ocak - 31 Aralık 2017 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Genel Kurulu'nun Şirket'in durumu hakkında denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2017 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 23 Şubat 2018 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

Deloitte; İngiltere mevzuatına göre kurulmuş olan Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL") şirketini, üye firma ağındaki şirketlerden ve ilişkili tüzel kişiliklerden bir veya birden fazlasını ifade etmektedir. DTTL ve üye firmalarının her biri ayrı ve bağımsız birer tüzel kişiliktir. DTTL ("Deloitte Global" olarak da anılmaktadır) müşterilere hizmet sunmamaktadır. Global üye firma ağımla ilgili daha fazla bilgi almak için www.deloitte.com/about adresini ziyaret ediniz.

© 2018. Daha fazla bilgi için Deloitte Türkiye (Deloitte Touche Tohmatsu Limited üye şirketi) ile iletişime geçiniz.



Deloitte.

4) Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun (TTK) 514 ve 516'ncı maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne ("Tebliğ") göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve Genel Kurul'a sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; şirketin o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtabilecek şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, şirketin gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.
- Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:
 - Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
 - Şirketin araştırma ve geliştirme çalışmaları,
 - Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri ve Tebliğ çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin, Şirket'in denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtabileceğini yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin finansal tablolara ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtabileceğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Koray Öztürk'tür.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**


Koray Öztürk, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 23 Şubat 2018



Deloitte.

DRT Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci
Mali Müşavirlik A.Ş.
Maslak no1 Plaza
Eski Büyükdere Caddesi
Maslak Mahallesi No:1
Maslak, Sarıyer 34485
İstanbul, Türkiye

Tel : +90 (212) 366 6000
Fax : +90 (212) 366 6010
www.deloitte.com.tr

Mersis No: 0291001097600016
Ticari Sicil No : 304099

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2017 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiştir bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartları'na (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Deloitte, İngiltere mevzuatına göre kurulmuş olan Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL") şirketini, üye firma ağındaki şirketlerden ve ilişkili tüzel kişiliklerden bir veya birden fazlasını ifade etmektedir. DTTL ve Üye firmalarının her biri ayrı ve bağımsız birer tüzel kişiliktir. DTTL ("Deloitte Global" olarak da anılmaktadır) müşterilere hizmet sunmamaktadır. Global üye firma ağımızla ilgili daha fazla bilgi almak için www.deloitte.com/about adresini ziyaret ediniz.

© 2018. Daha fazla bilgi için Deloitte Türkiye (Deloitte Touche Tohmatsu Limited üye şirketi) ile iletişime geçiniz.



Deloitte.

3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit Denetim Konusu	Denetimde bu konu nasıl ele alındı
<p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi</p> <p>31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri Dipnot 8'de açıklandığı üzere 517.115.000 TL'dir.</p> <p>Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri bağımsız uzmanlardan alınan değerlendirme raporlarına göre kayıtlara alınmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in finansal tablolarının önemli bir kısmını oluşturmakta olup bağımsız değerlendirme firmaları tarafından değerlendirme yapılırken çeşitli tahmin ve varsayımlar kullanılmıştır. Bu sebeple, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi ve finansal tablolara doğru tutarda alınması kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin muhasebe politikası Not 2'de, açıklamaları da 8 No'lu Dipnotta yer almaktadır.</p>	<p>Denetimimiz sırasında, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin doğru tutarda kayıtlara alınıp alınmadığını değerlendirmek için aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:</p> <ul style="list-style-type: none">• Şirket yönetimi tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, yetkinliklerinin ve tarafsızlıklarının değerlendirilmesi,• Değerleme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme yöntemlerinin uygunluğunun değerlendirilmesi,• Bağımsız dış uzmanların denetim çalışmalarına dahil edilmesi ve Şirket yönetiminin atadığı değerlendirme uzmanları ile görüşerek, değerlendirme raporlarında kullanılan varsayımların (reel iskonto oranları, piyasa kiralari, piyasa değerleri ve tahmini doluluk oranlarını içeren) sorgulanması ve değerlendirmesi,• Şirket yönetimi ile görüşmeler yaparak<ul style="list-style-type: none">▶ değerlendirme raporlarında kullanılan geleceğe yönelik planların ve açıklamaların makroekonomik veriler çerçevesinde değerlendirilmesi:▶ değerlendirme raporlarında kullanılan tahmin ve varsayımların önceki yıllar gerçekleşen veriler ile karşılaştırılarak analiz edilmesi,▶ her bir nakit yaratan birim için hazırlanmış nakit akış tahminlerinin, geçmiş finansal performans sonuçları ile karşılaştırılarak makul olup olmadığının değerlendirilmesi.• Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin finansal tablo notlarında yer alan açıklamaların incelenmesi ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliğinin TMS'ler açısından değerlendirilmesidir.

4) Diğer Hususlar

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloları başka bir bağımsız denetçi tarafından denetlenmiş ve 27 Şubat 2017 tarihinde bu finansal tablolara ilişkin olumlu görüş verilmiştir.



Deloitte.

5) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.



Deloitte.

- Finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ile varsa ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız. Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 23 Şubat 2018 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2017 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Koray Öztürk'tür.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**



Koray Öztürk, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 23 Şubat 2018



BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLAR



ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2017, 1 OCAK 2016 VE 31 ARALIK 2016 TARİHLERİNDEKİ
FİNANSAL DURUM TABLOLARI (TL)

VARLIKLAR	Dipnot	Cari Dönem 31 Aralık 2017	Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem(*) 31 Aralık 2016	Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem(*) 1 Ocak 2016
DÖNEN VARLIKLAR		405.320.291	354.401.310	284.873.223
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	74.465.493	68.682.082	48.761.157
Finansal Yatırımlar	4	304.929.466	254.724.594	202.452.849
Ticari Alacaklar		22.122.031	16.181.512	14.574.365
İlişkili Tarafardan Ticari Alacaklar	5,22	21.971.729	16.032.283	14.484.726
İlişkili Olmayan Tarafardan Ticari Alacaklar	5	150.302	149.229	89.639
Stoklar	7	3.271.735	14.547.444	17.328.264
Peşin Ödenmiş Giderler		186.480	32.659	110.579
Diğer Dönen Varlıklar	13	345.086	233.019	1.646.009
DURAN VARLIKLAR		521.644.242	426.314.249	365.556.084
Finansal Yatırımlar	4	4.417.029	2.634.939	1.856.415
Diğer Alacaklar	6	24.084	15.788	15.165
İlişkili Olmayan Tarafardan Diğer Alacaklar		24.084	15.788	15.165
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	517.115.000	423.551.000	363.609.000
Maddi Duran Varlıklar	9	34.723	53.690	60.582
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		53.406	58.832	14.689
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	53.406	58.832	14.689
Peşin Ödenmiş Giderler		-	-	233
TOPLAM VARLIKLAR		926.964.533	780.715.559	650.429.307

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.
(*) Yeniden düzenleme etkileri dipnot 2.vi' de açıklanmıştır.



KAYNAKLAR	Dipnot	Cari Dönem 31 Aralık 2017	Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem(*) 31 Aralık 2016	Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem(*) 1 Ocak 2016
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		5.627.487	3.732.052	3.416.499
Ticari Borçlar		2.139.352	1.767.351	1.759.505
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5,22	21.760	42.351	14.826
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	2.117.592	1.725.000	1.744.679
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12	79.860	77.415	66.380
Diğer Borçlar	6	3.367.816	1.857.990	1.564.736
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		3.367.816	1.857.990	1.564.736
Ertelenmiş Gelirler		40.459	29.296	25.878
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.809.149	950.456	752.384
Diğer Borçlar	6	1.435.838	606.309	467.455
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		1.435.838	606.309	467.455
Uzun Vadeli Karşılıklar		373.311	344.147	284.929
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	12	373.311	344.147	284.929
ÖZKAYNAKLAR		919.527.897	776.033.051	646.260.424
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		919.527.897	776.033.051	646.260.424
Ödenmiş Sermaye	14	10.650.794	10.650.794	10.650.794
Sermaye Düzeltme Farkları	14	54.712.578	54.712.578	54.712.578
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(11.442)	(17.903)	(9.767)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları / Kayıpları		(11.442)	(17.903)	(9.767)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		3.154.235	1.372.145	593.621
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları / Kayıpları	4	3.154.235	1.372.145	593.621
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14	5.214.716	4.202.891	3.585.146
Geçmiş Yıllar Kârları / Zararları	14	693.449.927	569.400.307	384.936.809
Net Dönem Kârı / Zararı	21	152.357.089	135.712.239	191.791.243
TOPLAM KAYNAKLAR		926.964.533	780.715.559	650.429.307

(*) Yeniden düzenleme etkileri dipnot 2.vii' de açıklanmıştır.



ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2017 VE 31 ARALIK 2016 TARİHLERİNDE SONA EREN
YILLARA AİT KAPSAMLI GELİR TABLOLARI (TL)

	Dipnot	Cari Dönem 1 Ocak 2017 31 Aralık 2017	Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem(*) 1 Ocak 2016 31 Aralık 2016
KÂR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	15	40.918.147	23.791.105
Satışların Maliyeti (-)	15	(11.284.919)	(2.780.820)
BRÜT KÂR / ZARAR		29.633.228	21.010.285
Genel Yönetim Giderleri (-)	16,17	(5.385.225)	(5.338.706)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	141.226.710	128.082.714
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	18	(13.306.235)	(8.200.217)
ESAS FAALİYET KÂRI / ZARARI		152.168.478	135.554.076
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	19	188.611	158.163
FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI / (ZARARI)		152.357.089	135.712.239
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI / (ZARARI)		152.357.089	135.712.239
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri	20	-	-
Dönem Vergi (Gideri) / Geliri		-	-
Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri		-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI / (ZARARI)		152.357.089	135.712.239
DÖNEM KÂRI / (ZARARI)	21	152.357.089	135.712.239
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	12	6.461	(8.136)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar			
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları / Kayıpları	14	1.782.090	778.524
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		1.788.551	770.388
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		154.145.640	136.482.627
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç / (Zarar)	21	14,3048	12,7420

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.
(*) Yeniden düzenleme etkileri dipnot 2.vi' de açıklanmıştır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2017 VE 31 ARALIK 2016 TARİHLERİNDE SONA EREN
YILLARA AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI (TL)

	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Gelirler veya Giderler veya Giderler Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları		Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Gelirler veya Giderler Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları		Geçmiş Yıllar Kârları / (Zararları)	Net Dönem Kârı / (Zararı)	Özkaynaklar
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları / Kayıpları			
1 Ocak 2016 İtibarıyla Bakıyeller (Geçmiş Yılda Raporlanan)	10.650.794	54.712.578	(9.767)	593.621	3.585.146	131.791.243	586.260.424
Yeniden Düzenlemenin Etkisi	-	-	-	-	-	-	-
Yatırım Anaçlı Gayrimenkullerin Yeniden Değerlenmesi	-	-	-	-	-	60.000.000	60.000.000
1 Ocak 2016 İtibarıyla Bakıyeller (Yeniden Düzenlenen)	10.650.794	54.712.578	(9.767)	593.621	3.585.146	191.791.243	646.260.424
Transferler	-	-	-	-	617.745	(185.081.243)	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	(8.136)	778.524	-	135.712.239	136.482.627
Ödenen Temettüpler	-	-	-	-	-	(6.710.000)	(6.710.000)
31 Aralık 2016 İtibarıyla Bakıyeller (Dönem Sonu)	10.650.794	54.712.578	(17.903)	1.372.145	4.202.891	135.712.239	776.033.051
1 Ocak 2017 İtibarıyla bakıyeller (Geçmiş Yılda Raporlanan)	10.650.794	54.712.578	(17.903)	1.372.145	4.202.891	133.207.239	713.528.051
Yeniden Düzenlemenin Etkisi	-	-	-	-	-	-	-
Yatırım Anaçlı Gayrimenkullerin Yeniden Değerlenmesi	-	-	-	-	-	2.505.000	62.505.000
1 Ocak 2017 İtibarıyla Bakıyeller (Yeniden Düzenlenen)	10.650.794	54.712.578	(17.903)	1.372.145	4.202.891	135.712.239	776.033.051
Transferler	-	-	-	-	1.011.825	(125.061.445)	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	6.461	1.782.090	-	152.357.089	154.145.640
Ödenen Temettüpler	-	-	-	-	-	(10.650.794)	(10.650.794)
31 Aralık 2017 İtibarıyla Bakıyeller (Dönem Sonu)	10.650.794	54.712.578	(11.442)	3.154.235	5.214.716	152.357.089	919.527.897

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.





ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2017 VE 31 ARALIK 2016 TARİHLERİNDE SONA EREN
YILLARA AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI (TL)

	Dipnot	Cari Dönem 1 Ocak 2017 31 Aralık 2017	Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem(*) 1 Ocak 2016 31 Aralık 2016
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem Kârı / Zararı		152.357.089	135.712.239
Dönem Net Kârı / Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler :		(99.581.518)	(66.173.148)
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	9,10	29.704	20.670
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları / Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	8	(92.751.316)	(59.720.318)
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	12	65.623	57.958
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	18	(7.142.057)	(6.689.599)
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıp / Kazançlar ile İlgili Düzeltmeler	19	-	(22)
Kâr / Zarar Mutabakatı ile İlgili Diğer Düzeltmeler	5	216.528	158.163
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		7.758.053	3.118.578
Stoklardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	11.275.709	2.780.820
Ticari Alacaklardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler	5,22	(5.968.436)	(1.607.169)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	(8.296)	(623)
Ticari Borçlardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler	5,22	372.001	7.846
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	2.339.355	432.108
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler		(252.280)	1.505.596
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		60.533.624	72.657.669
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	12	(29.998)	(6.876)
Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları	4	(48.804.010)	(52.271.745)
		11.699.616	20.379.048
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9,10	(14.816)	(57.921)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9	9.505	22
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8	(812.684)	(221.682)
Alınan Temettümler		(188.611)	(158.141)
Alınan Faiz		5.741.195	6.689.599
		4.734.589	6.251.877
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Ödenen Temettümler	14	(10.650.794)	(6.710.000)
		(10.650.794)	(6.710.000)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / AZALIŞ (A+B+C)		5.783.411	19.920.925
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	3	68.682.082	48.761.157
	3	74.465.493	68.682.082

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.
(*) Yeniden düzenleme etkileri dipnot 2.vi' de açıklanmıştır.



ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31 ARALIK 2017 VE 31 ARALIK 2016 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 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017		31 Aralık 2016	
	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 2017 ve 31 Aralık 2016 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 % 48,77'si, 1996 yılından itibaren Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir.

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket' in yıl içinde çalışan personelinin ortalama sayısı sırasıyla 6 ve 7'dir.



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

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 23 Şubat 2018 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

i) Sunuma İlişkin Temel Esaslar :

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

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

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

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

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

ii) Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi :

TMS 29’a göre, yüksek enflasyon ekonomisinin hakim olduğu bir ülkenin para birimini kullanarak finansal tablolarını hazırlamakta olan kuruluşların bu tablolardaki kalemleri bilanço tarihi itibarıyla endekslenen birim değerleri ile göstermeleri ve aynı uygulamayı geçmiş dönemlere de yansıtmaları gerekmektedir. Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)’nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı Kararı uyarınca, 2005 yılında finansal tabloların enflasyona göre düzeltilmesi uygulaması sona ermiştir. Bu nedenle, finansal tablolar 31 Aralık 2004 tarihindeki Türk Lirası’nın satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir. Parasal olmayan kalemlere 1 Ocak 2005 tarihinden sonra yapılan girişler nominal 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 TMS 16'ya uygun olarak 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 :

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

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkulü olan Hillside Beach Club Tatil Köyü'nün 2015 ve 2016 yıllarına ait gerçeğe uygun değerlerini tekrar gözden geçirmiş ve önceki dönemlerde belirlenen gerçeğe uygun değerlerini uzmanlardan aldığı yeni değerlendirme raporlarına istinaden yeniden belirlemiştir. Şirket, söz konusu değişikliğin etkilerini TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar" standardı uyarınca geriye dönük olarak düzeltmiştir. TMS 1 (Revize) "Finansal Tabloların Sunuluşu" standardı önceki dönem finansal tabloların yeniden düzenlenmeleri halinde finansal durum tablosunun ve ilgili dipnotların üç dönem olarak sunulması gerektiğini belirtir. Bu nedenle 31 Aralık 2016 ve 1 Ocak 2016 tarihli finansal durum tabloları ve 31 Aralık 2016 kâr zarar veya diğer kapsamlı gelir tablosu yeniden düzenlenmiş haliyle karşılaştırmalı olarak sunulmuştur. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla bu düzeltmenin finansal tablolardaki geçmiş yıllar kârları ve net dönem kârı üzerindeki etkisi aşağıdaki gibidir:

	Geçmiş Yılda Raporlanan 31 Aralık 2016	Yeniden Düzenleme Etkileri	Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2016
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	361.046.000	62.505.000	423.551.000
Geçmiş Yıl Kârları	509.400.307	60.000.000	569.400.307
Net Dönem Kârı	133.207.239	2.505.000	135.712.239



	Geçmiş Yılda Raporlanan 1 Ocak 2016	Yeniden Düzenleme Etkileri	Yeniden Düzenlenmiş Geçmiş Dönem 1 Ocak 2016
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	303.609.000	60.000.000	363.609.000
Geçmiş Yıl Kârları	516.728.052	60.000.000	576.728.052

vii) Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları :

a) 2017 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TMS 12 (Değişiklikler)	Gerçekleşmemiş Zararlar için Ertelenmiş Vergi Varlığı Muhasebeleştirilmesi ¹
TMS 7 (Değişiklikler)	Açıklama Hükümleri ¹
2014-2016 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	TFRS 12 ¹

¹ 1 Ocak 2017 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

TMS 12 (Değişiklikler) Gerçekleşmemiş Zararlar için Ertelenmiş Vergi Varlığı Muhasebeleştirilmesi

Değişiklik gerçeğe uygun değeri ile ölçülen borçlanma araçlarına ilişkin ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmesi konusunda açıklık getirmektedir.

TMS 12'deki değişikliklerin Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

TMS 7 (Değişiklikler) Açıklama Hükümleri

Bu değişiklik; finansal tablo kullanıcılarının finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülüklerdeki değişimleri inceleyebileceği açıklamalar sunması gerektiği konusuna açıklık getirmektedir.

2014-2016 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

TFRS 12: Söz konusu iyileştirme, işletmenin TFRS 5, Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler uyarınca satış amaçlı olarak sınıflandırılan bağlı ortaklık, iştirak veya iş ortaklıklarındaki payları için özet finansal bilgileri açıklaması gerekmediğine açıklık getirmektedir.

Şirket'in TFRS 5 kapsamında Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler uyarınca satış amaçlı olarak sınıflandırılan bağlı ortaklık, iştirak veya iş ortaklıklarındaki payları bulunmadığından dolayı, bu değişikliklerin uygulanmasının Şirket'in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

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

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



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

¹ 1 Ocak 2018 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

² 1 Ocak 2019 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

TFRS 9 Finansal Araçlar

TFRS 9 finansal varlıkların / yükümlülüklerin sınıflandırılması ölçümü, kayıtlardan çıkarılması ve genel korunma muhasebesiyle ilgili yeni hükümler getirmektedir.

TFRS 9'un temel hükümleri:

- TFRS 9 kapsamında olan tüm finansal varlıkların, ilk muhasebeleştirme sonrasında, itfa edilmiş maliyeti veya gerçeğe uygun değeri üzerinden muhasebeleştirilmesi gerekmektedir. Özellikle, sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etmeyi amaçlayan bir işletme modeli içinde tutulan borçlanma araçları ile, yalnızca anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışlarına sahip borçlanma araçları, sonraki muhasebeleştirmede genellikle itfa edilmiş maliyetinden ölçülür. Hem sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etmek, hem de finansal varlığı satmak amacıyla elde tutan bir işletme modeli içinde tutulan borçlanma araçları ile belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açan borçlanma araçlarının genel olarak gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür. Diğer tüm borçlanma araçları ve özkaynak araçları, sonraki hesap dönemlerinin sonunda gerçeğe uygun değerleriyle ölçülür. Ayrıca, TFRS 9 uyarınca işletmeler, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımın gerçeğe uygun değerinde meydana gelen değişimlerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda geri dönülemeyecek bir tercihte bulunabilirler. Bu tür yatırımlardan sağlanan temettüleri, açıkça yatırımın maliyetinin bir kısmının geri kazanılması niteliğinde olmadıkça, kâr veya zarar olarak finansal tablolara alınır.
- Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan olarak tanımlanan bir finansal yükümlülüğün ölçümü ilgili olarak TFRS 9 uyarınca, finansal yükümlülüğe ilişkin kredi riskinde meydana gelen değişikliklerin, kâr veya zararda muhasebe uyumsuzluğu yaratmıyor ya da kâr veya zarardaki muhasebe uyumsuzluğunu artırmıyor ise, diğer kapsamlı gelirden sunulması gerekir. Bir finansal yükümlülüğün kredi riskine atfedilebilen gerçeğe uygun değerindeki değişimler sonraki dönemlerde kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmaz. TMS 39 uyarınca, gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülüğün gerçeğe uygun değerindeki değişikliğin tamamı kâr veya zararda gösterilir.
- Finansal varlıkların değer düşüklüğüne ilişkin olarak TFRS 9, TMS 39 uyarınca uygulanan gerçekleşen kredi zararı modelinin aksine, beklenen kredi zararı modelini gerektirmektedir. Beklenen kredi zararı modeli, bir işletmenin beklenen



kredi zararlarını ve beklenen kredi zararlarında meydana gelen değişiklikleri, ilk muhasebeleştirmeden itibaren kredi riskinde oluşan değişiklikleri yansıtacak şekilde, her raporlama tarihinde muhasebeleştirmesini gerektirmektedir. Diğer bir ifadeyle, yeni düzenlemeye göre, kredi zararlarının muhasebeleştirilmesinden önce bir kredi zararının gerçekleşmiş olması gerekmemektedir.

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

KGK, Ocak 2016'da TFRS 9 Finansal Araçlar'ı nihai haliyle yayınlamıştır. TFRS 9 finansal araçlar muhasebeleştirme projesinin üç yönünü: sınıflandırma ve ölçme, değer düşüklüğü ve finansal riskten korunma muhasebesini bir araya getirmektedir. TFRS 9 finansal varlıkların içinde yönetildikleri iş modelini ve nakit akım özelliklerini yansıtan akılcı, tek bir sınıflama ve ölçüm yaklaşımına dayanmaktadır. Bunun üzerine, kredi kayıplarının daha zamanlı muhasebeleştirilebilmesini sağlayacak ileriye yönelik bir 'beklenen kredi kaybı' modeli ile değer düşüklüğü muhasebesine tabi olan tüm finansal araçlara uygulanabilen tek bir model kurulmuştur. Buna ek olarak, TFRS 9, banka ve diğer işletmelerin, finansal borçlarını gerçeğe uygun değeri ile ölçme opsiyonunu seçtikleri durumlarda, kendi kredi değerliliklerindeki düşüğe bağlı olarak finansal borcun gerçeğe uygun değerindeki azalmadan dolayı kâr veya zarar tablosunda gelir kaydetmeleri sonucunu doğuran “kendi kredi riski” denilen konuyu ele almaktadır. Standart ayrıca, risk yönetimi ekonomisini muhasebe uygulamaları ile daha iyi ilişkilendirebilmek için geliştirilmiş bir finansal riskten korunma modeli içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2018 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve standardın tüm gerekliliklerinin erken uygulamasına izin verilmektedir. Alternatif olarak, işletmeler, standarttaki diğer şartları uygulamadan, sadece “gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan” olarak belirlenmiş finansal yükümlülüklerin kazanç veya kayıplarının sunulmasına ilişkin hükümleri erken uygulamayı tercih edebilirler. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkilerine ilişkin çalışmalar devam etmektedir.

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat

TFRS 15, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatın muhasebeleştirilmesinde kullanılmak üzere tek bir kapsamlı model öne sürmektedir. TFRS 15 yürürlüğe girdiğinde, halihazırda hasılatın finansal tablolara alınmasında rehberlik sağlayan TMS 18 "Hasılat", TMS 11 "İnşaat Sözleşmeleri" ve ilişkili Yorumlar'ı geçersiz kılacaktır. TFRS 15'ün temel ilkesi, işletmenin müşterilerine taahhüt ettiği mal veya hizmetlerin devri karşılığında hak kazanmayı beklediği bedeli yansıtan bir tutar üzerinden hasılatı finansal tablolara yansıtmasıdır.

Özellikle, bu standart gelirin finansal tablolara alınmasına beş adımlı bir yaklaşım getirmektedir:

- **1. Adım:** Müşteri sözleşmelerinin tanımlanması
- **2. Adım:** Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
- **3. Adım:** İşlem bedelinin belirlenmesi
- **4. Adım:** Sözleşmelerdeki işlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı



- **5. Adım:** İşletme edim yükümlülüklerini yerine getirdiğinde hasılatın finansal tablolara alınması

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

TFRS 15 daha özellikli senaryolara yönelik çok daha yönlendirici rehber sunmaktadır. Buna ek olarak, TFRS 15 dipnotlarda daha kapsamlı açıklamalar gerektirmektedir. Sonradan yayınlanan TFRS 15'e ilişkin Açıklamalar ile edim yükümlülüklerini belirleyen uygulamalara, işletmenin asil veya vekil olmasının değerlendirilmesi ve lisanslama uygulama rehberi de eklenmiştir.

Şirket'in hasılat işlemleri hakkında daha kapsamlı açıklamalar sunmasının dışında, Şirket yönetimi, TFRS 15'in uygulanmasının Şirket' in finansal durumu ve/veya finansal performansı üzerindeki etkisini değerlendirmektedir.

TFRS Yorum 22 Yabancı Para İşlemleri ve Avans Bedeli

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

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

Yorum Komitesi aşağıdaki sonuca varmıştır:

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

2014-2016 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

TFRS 1: Söz konusu iyileştirme planlanan kullanımına ulaşılması sebebiyle E3–E7 paragraflarındaki kısa vadeli istisnaları kaldırmaktadır.

TMS 28: Söz konusu iyileştirme; bir girişim sermayesi kuruluşunun veya özellikli başka bir kuruluşun sahip olduğu iştirak veya iş ortaklığı yatırımının gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan varlık olarak ölçülmesi seçeneğinin ilk kayıtlara alındıktan sonra her bir iştirak ya da iş ortaklığı yatırımının ayrı ayrı ele alınmasının mümkün olduğuna açıklık getirmektedir.

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

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

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



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, kâr veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen değer düşüklüğü ve kur farklarına ilişkin olanlar hariç, dönem sonuçları ile ilişkilendirilmeden söz konusu finansal varlık finansal durum tablosu dışına çıkıncaya kadar, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilir.

Finansal varlığın finansal durum tablosu dışına çıkarılması sırasında, özkaynaklar altında önceden muhasebeleştirilmiş olan kazanç ve kayıplar kâr veya zarar 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 :

İlişkili taraflar, finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletmedir.

- (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. (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).



- (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.

İlişkili tarafla yapılan işlem raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

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 ya da net gerçekleştirilebilir değer düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleştirilebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleştirilebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda kâr veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleştirilebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleştirilebilir değerinde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

(d) Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller :

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştuğu dönemde kâr veya zarar tablosuna dahil edilirler.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağına belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kâr / zarar, oluştuğu dönemde kâr veya zarar tablosuna dahil edilir.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi



tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar “Maddi Duran Varlıklar” a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Faaliyet kiralaması çerçevesinde kiralanan gayrimenkuller, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmamıştır.

(e) Maddi Duran Varlıklar :

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve arsalar amortismanına tabi tutulmazlar ve maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

İdari amaçlı ya da halihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, borçlanma maliyetleri aktifleştirilir. Bu varlıkların inşası bittiğinde ve kullanıma hazır hale geldiklerinde ilgili maddi duran varlık kalemine sınıflandırılırlar. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortismanına tabi tutulurlar.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Finansal kiralama ile alınan varlıklar, sahip olunan maddi duran varlıklarda olduğu gibi beklenen faydalı ömrüne göre amortismanına tabi tutulur. Eğer finansal kiralama döneminin sonunda sahipliğin kazanılıp kazanılmayacağı kesin değil ise beklenen faydalı ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanına göre amortismanına tabi tutulur.

Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu (bilanço) dışı bırakılır. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kâr veya zarar tablosuna dahil edilir.

Varlıkların amortisman oranlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	<u>Ekonomik Ömrü</u>
Binalar	%2 - %2,5
Yerüstü düzenleri	%10
Makine, tesis ve cihazlar	%20 - %25
Döşeme ve demirbaşlar	%6 - %25
Diğer maddi duran varlıklar	%20



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

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

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

(f) Maddi Olmayan Duran Varlıklar :

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet bedellerinden birikmiş itfa paylarının ve eğer varsa, değer düşüklüğünün indirilmesi suretiyle gösterilmiştir. Maddi olmayan duran varlıkların 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla endeksenerek raporlama tarihindeki alım gücüne getirilmesinde 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 edilmiştir:

	<u>Ekonomik Ömrü</u>
Özel maliyetler	%3 - %50
Haklar	%3,125 - %33,33

(g) Kur Değişiminin Etkileri :

Yabancı Para İşlem ve Bakiyeler

Şirket'in her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette buldukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin mali durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

İşletmenin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizde endekli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştuğu dönemdeki kâr ya da zararda muhasebeleştirilirler:

- Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltilme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,
- Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere (risklere karşı finansal koruma sağlamaya ilişkin muhasebe politikaları aşağıda açıklanmaktadır) karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları,



- Yurtdışı faaliyetindeki net yatırımın bir parçasını oluşturan, çevrim yedeklerinde muhasebeleştirilen ve net yatırımın satışında kâr ya da zararla ilişkilendirilen, ödenme niyeti ya da ihtimali olmayan yurtdışı faaliyetlerden kaynaklanan parasal borç ve alacaklardan doğan kur farkları.

(h) Maddi Duran Varlıklar ve Şerefiye Haricinde Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü :

Şirket, her raporlama tarihinde varlıklarında değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için maddi olan ve olmayan duran varlıklarının defter değerini inceler. Varlıklarda değer düşüklüğü olması durumunda, değer düşüklüğü tutarının belirlenebilmesi için varlıkların, varsa, geri kazanılabilir tutarı ölçülür. Bir varlığın geri kazanılabilir tutarının ölçülemediği durumlarda Şirket, varlıkla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Makul ve tutarlı bir tahsis esası belirlenmesi halinde şirket varlıkları nakit yaratan birimlere dağıtılır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Şirket varlıkları makul ve tutarlı bir tahsis esasının belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere dağıtılır.

Süresiz ekonomik ömrü olan ve kullanıma hazır olmayan maddi olmayan duran varlıklar, yılda en az bir kez ya da değer düşüklüğü göstergesi olması durumunda değer düşüklüğü testine tabi tutulur. Geri kazanılabilir tutar, bir varlığın veya nakit yaratan birimin, satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri, bir varlık veya nakit yaratan birimden elde edilmesi beklenen gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeridir. Kullanım değerinin hesaplanmasında mevcut dönemdeki piyasa değerlendirmesine göre paranın kullanım değerini ve gelecekteki nakit akımları tahminlerinde dikkate alınmayan varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılır.

Bir varlığın (ya da nakit yaratan birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olduğu durumlarda, varlığın (ya da nakit yaratan birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. İlgili varlığın yeniden değerlendirilen tutarla ölçülmediği hallerde değer düşüklüğü zararı doğrudan kâr / zarar içinde muhasebeleştirilir. Bu durumda değer düşüklüğü zararı yeniden değerlendirme değer azalışı olarak dikkate alınır.

Değer düşüklüğü zararının sonraki dönemlerde iptali söz konusu olduğunda, varlığın (ya da ilgili nakit yaratan birimin) defter değeri geri kazanılabilir tutar için yeniden güncellenen tahmini tutara denk gelecek şekilde artırılır. Arttırılan defter değeri, ilgili varlık (ya da ilgili nakit yaratan birimi) için önceki dönemlerde varlık için değer düşüklüğü zararının ayrılmamış olması durumunda ulaşacağı defter değeri aşmamalıdır. Varlık yeniden değerlendirilmiş bir tutar üzerinden gösterilmedikçe, değer düşüklüğü zararına ilişkin iptal işlemi doğrudan kâr / zarar içinde muhasebeleştirilir. Yeniden değerlendirilmiş bir varlığın değer düşüklüğü zararının iptali, yeniden değerlendirme artışı olarak dikkate alınır.

(i) Vergiler :

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) statüsünü kazanmış olan şirketlerin kazançları 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin 1'inci fıkrasının d/4 numaralı bendine göre Kurumlar Vergisi'nden ve kurum geçici vergisinden müstesnadır. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15. maddesinin 3'üncü fıkrasına göre ise bu ortaklıkların istisna uygulanan kazançları üzerinden yapılması gereken Kurumlar Vergisi stopajının oranı halihazırda 2009/14594 (2008 yılı için 2003 / 6577) sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince sıfırdır. Bu nedenle Şirket'te 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 hesap dönemlerine ilişkin vergi hesaplaması yapılmamıştır (Dipnot 20).



(j) Çalışanlara Sağlanan Faydalar :

Kıdem Tazminatları :

Türkiye’de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı (“TMS 19”) uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmiştir.

Kâr payı ve ikramiye ödemeleri:

Şirket, bazı düzeltmeler sonrası şirket hissedarlarına ait kârı dikkate alan bir yöntemle dayanarak hesaplanan kâr payı ve ikramiyeyi yükümlülük ve gider olarak kaydetmektedir. Şirket, sözleşmeye bağlı bir zorunluluk ya da zımni bir yükümlülük yaratan geçmiş bir uygulamanın olduğu durumlarda karşılık ayırmaktadır.

(k) Hasılat :

Gelirler, başlıca teslimatı yapılan konutlardan elde edilen satış gelirlerinden ve yatırım amaçlı gayrimenkullerden alınan kiralardan oluşmaktadır. Gelirler, tahsil edilmiş veya edilecek olan alacak tutarının gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. Hasılat, 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 indirgenmesi suretiyle



bulunmaktadır. Alacakların bugünkü değerinin belirlenmesinde; satış bedelinin nominal değerini, ilgili hizmetin peşin satış fiyatına indirgeyen faiz oranı kullanılır. Satış bedelinin nominal değeri ile bu şekilde bulunan gerçeğe uygun değer arasındaki fark, satış geliri olarak ilgili dönemlere yansıtılmaktadır.

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

Temettü ve faiz geliri:

Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, hissedarların temettü alma hakkı doğduğu zaman (Şirket'in ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece) kayda alınır.

Finansal varlıklardan elde edilen faiz geliri, Şirket'in ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece kayıtlara alınır. Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömür boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

(I) Pay Başına Kazanç :

Kâr veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net kârın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl kârlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

(m) Borçlanma Maliyetleri :

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştuğu dönemde kâr veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

(n) Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar :

Raporlama döneminden sonraki olaylar; kâra ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.



(o) Koşullu Varlık ve Yükümlülükler :

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın en güvenilir şekilde tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır. Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

(p) Nakit Akış Tablosu :

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

(r) Sermaye ve Temettüleri :

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüleri, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kârdan indirilerek kaydedilir.

(s) Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü :

Söz konusu dipnotta (Dipnot 28) 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.

ix. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri her bilanço döneminde bağımsız uzmanlardan alınan değerlendirme raporlarına göre değerlendirilmekte ve değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştuğu dönemde kâr veya zarar tablosuna dahil edilmektedir. Not 8'de detaylandırılan ve finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanan taşınmazların gerçeğe uygun değer hesaplamasında önemli varsayımlar kullanılmış olup 2017 yılında yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi bağımsız değerlendirme şirketi olan Rehber Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılmıştır.



3- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Bankalar	73.566.807	67.864.943
- vadesiz TL mevduat	47.272	54.766
- vadeli TL mevduat	1.025.857	-
- vadesiz döviz mevduat	1.039	-
- vadeli döviz mevduat *	72.492.639	67.810.177
B Tipi Likit Fon	898.686	817.139
Toplam (Dipnot 23 (i))	74.465.493	68.682.082

* 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli ABD Doları mevduatların faiz oranı %3,50 - %4,40 arasında değişmekte olup tahakkuk eden faiz tutarı 113.442 TL, vadeli Avro mevduatların faiz oranı %1,85 - %1,90 arasında değişmekte olup tahakkuk eden faiz tutarı 9.584 TL, vadeli TL mevduatın faiz oranı %14 olup tahakkuk eden faiz 13.589 TL' dir. (31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli ABD Doları mevduatların faiz oranı %1,85- %3,60 arasında değişmekte olup tahakkuk eden faiz tutarı 77.234 TL, vadeli Avro mevduatların faiz oranı %1,70 - %1,75 arasında değişmekte olup tahakkuk eden faiz tutarı 20.165 TL'dir).

Şirket'in 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır.

4- FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir :

Vadesine Kadar Elde Tutulan Finansal Varlıklar;

Döviz Cinsi	31 Aralık 2017			31 Aralık 2016		
	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi
ABD Doları	304.929.466	% 3,38	03.04.2018	254.724.594	% 3,75	14.07.2017
Toplam	304.929.466			254.724.594		

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar 3 Nisan 2018 itfa tarihli kupon ödemeli Eurobondlardan oluşmaktadır. (31 Aralık 2016 - 14 Temmuz 2017 itfa tarihli Eurobond)



Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar;

	31 Aralık 2017		31 Aralık 2016	
	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	4.415.690	0,00	2.633.600
Toplam	0,00	4.417.029	0,00	2.634.939

* İştirak oranı %1'in altındadır.

Alarko Holding A.Ş' deki iştirak tutarı, 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 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 veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla oluşan 1.782.090 TL (2016: 778.525 TL) değer artışı sonucunda toplam değer artışı 3.154.235 TL (2016: 1.372.145 TL) olmuştur (Dipnot 14 (c)).

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

5- TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacaklar detayları aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Ticari alacaklar, net (Dipnot 23(i))	150.302	149.229
İlişkili taraflardan alacaklar, net (Dipnot 22(a) ve 23(i))	21.971.729	16.032.283
Şüpheli ticari alacaklar	-	9.773
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	-	(9.773)
Toplam	22.122.031	16.181.512

Ticari alacaklar için ortalama vade 5 ile 10 gün arasındadır (2016: 5 ile 10 gün)



Şüpheli ticari alacak karşılığının 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir (TL) :

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Dönem başı şüpheli ticari alacaklar karşılığı	9.773	54.839
Tahsil olanağı kalmayan alacak	-	(25.066)
Konusu kalmayan karşılıklar (Dipnot 18)	(9.773)	(20.000)
Dönem sonu şüpheli ticari alacaklar karşılığı (Dipnot 23 (i))	-	9.773

Ticari borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Satıcılar, net	2.117.592	1.725.000
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 22 (a) ve Dipnot 23 (ii))	21.760	42.351
Toplam	2.139.352	1.767.351

Ticari borçlar için ortalama vade 15 gündür (2016: 15 gün).

6- DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Uzun vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir (TL) :

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Verilen depozito ve teminatlar	24.084	15.788
Toplam (Dipnot 23 (i))	24.084	15.788

Kısa vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Ödenecek KDV	1.929.272	1.399.248
Muğla Orman Bölge Müdürlüğü'ne Borçlar	667.662	-
Diğer ödenecek vergiler	769.736	453.182
Diğer çeşitli borçlar	1.146	5.560
Toplam (Dipnot 23(ii))	3.367.816	1.857.990



Uzun vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Muğla Orman Bölge Müdürlüğü'ne borçlar	667.662	-
Alınan depozito ve teminatlar (Dipnot 23 (ii))	768.176	606.309
Toplam	1.435.838	606.309

7- STOKLAR

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla stoklar, aşağıda detayı verilen gayrimenkullerden oluşmaktadır :

	31 Aralık 2017			31 Aralık 2016			
	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	-	-	-	11.275.709	-	17.215.000	28.12.2016
Büyükçekmece Arsası							
Arsa Maliyeti (3 Parsel)	3.271.735	-	66.517.000	3.271.735	-	49.700.000	28.12.2016
Toplam	3.271.735	-	66.517.000	14.547.444	-	66.915.000	-

Konut Projesi : Şirket, gayrimenkul portföyünde bulunan Büyükçekmece Eskice Mevkii'nde kain 106 no.lu ada, 18 no.lu parseldeki 239.466 m² arsa üzerinde yapılmış 63 adet malikane 2017 yılına devreden 9 adet malikane 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla satılmıştır. (31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla satışı yapılan toplam malikane sayısı: 54 adet)

Büyükçekmece Arsası : Toplam 622.651 m² büyüklüğünde 3 adet parsel bulunmaktadır. 28.12.2017 tarihli değerlendirme raporuna göre ekspertiz değerinin belirlenmesinde emsal karşılaştırma ve geliştirme yöntemleri kullanılmış olup, bu yöntemlerden emsal karşılaştırma dikkate alınmıştır.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in alım-satım amaçlı gayrimenkulleri Rehber Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından değerlendirilmiştir. (31 Aralık 2016 - A Arttır Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)





8- YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir (TL) :

Gerçeğe Uygun Değer	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
1 Ocak 2016 itibarıyla	363.609.000
İlaveler	221.682
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış (Dipnot 18)	59.720.318
Çıkış	–
31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla	423.551.000
İlaveler	812.684
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış (Dipnot 18)	92.751.316
Çıkış	–
31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla	517.115.000

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 106.492.918 TL ve 106.107.609 TL'dir (Dipnot 26).

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir (TL):

31 Aralık 2017		
Gayrimenkul Adı	Ekspertiz Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
Hillside Beach Club Tatil Köyü	28.12.2017	306.000.000
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	28.12.2017	28.240.000
Büyüçekmece Alkent 2000 – Dükkanlar	28.12.2017	9.740.000
Eyüp Topçular – Fabrika	28.12.2017	64.910.000
Ankara Çankaya İş Merkezi	28.12.2017	6.897.000
İstanbul Karaköy İş Merkezi	28.12.2017	10.708.000
İstanbul Şişhane İş Merkezi	28.12.2017	8.895.000
Maslak Arsası (*)	28.12.2017	81.725.000
Toplam		517.115.000



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

31 Aralık 2016

Gayrimenkul Adı	Ekspertiz Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
Hillside Beach Club Tatil Köyü	08.02.2018	265.000.000
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	28.12.2016	16.268.000
Büyükçekmece Alkent 2000 – Dükkanlar	28.12.2016	7.824.000
Eyüp Topçular – Fabrika	28.12.2016	43.391.000
Ankara Çankaya İş Merkezi	28.12.2016	5.140.000
İstanbul Karaköy İş Merkezi	28.12.2016	8.493.000
İstanbul Şişhane İş Merkezi	28.12.2016	7.435.000
Maslak Arsası (*)	28.12.2016	70.000.000
Toplam		423.551.000

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



1 Ocak 2016

Gayrimenkul Adı	Ekspertiz Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
Hillside Beach Club Tatil Köyü	08.02.2018	230.000.000
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	28.12.2015	14.800.000
Büyükkçekmece 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		363.609.000

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

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri Rehber Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından değerlendirilmiştir. (31 Aralık 2016 - AArtıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Rehber Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.(Hillside Beach Club Tatil Köyü 1 Ocak ve 31 Aralık 2016 yeniden değerlendirme raporları)).

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



9- MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir (TL) :

	Yer altı ve yerüstü düzenleri	Binalar	Tesis makine ve cihazlar	Demirbaşlar	Diğer maddi duran varlıklar	Toplam
Maliyet Değeri						
1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi	123.365	311	4.216	102.129	27.373	257.394
Çıkışlar (-)	(123.365)	(311)	-	(29.127)	-	(152.803)
31 Aralık 2017 itibarıyla kapanış bakiyesi	-	-	4.216	73.002	27.373	104.591
Birikmiş Amortismanlar						
1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi	123.365	311	4.216	48.439	27.373	203.704
Dönem gideri	-	-	-	9.462	-	9.462
Çıkışlar (-)	(123.365)	(311)	-	(19.622)	-	(143.298)
31 Aralık 2017 itibarıyla kapanış bakiyesi	-	-	4.216	38.279	27.373	69.868
31 Aralık 2017 itibarıyla net defter değeri	-	-	-	34.723	-	34.723



31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir (TL) :

	Yer altı ve yerüstü düzenleri	Binalar	Tesis makine ve cihazlar	Demirbaşlar	Diğer maddi duran varlıklar	Toplam
Maliyet Değeri						
1 Ocak 2016 itibarıyla açılış bakiyesi	123.365	311	4.216	116.790	27.373	272.055
İlaveler	-	-	-	2.832	-	2.832
Çıkışlar (-)	-	-	-	(17.493)	-	(17.493)
31 Aralık 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	123.365	311	4.216	102.129	27.373	257.394
Birikmiş Amortismanlar						
1 Ocak 2016 itibarıyla açılış bakiyesi	123.365	311	4.216	56.208	27.373	211.473
Dönem gideri	-	-	-	9.724	-	9.724
Çıkışlar (-)	-	-	-	(17.493)	-	(17.493)
31 Aralık 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	123.365	311	4.216	48.439	27.373	203.704
31 Aralık 2016 itibarıyla net defter değeri	-	-	-	53.690	-	53.690

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 106.556 TL ve 99.417 TL'dir (Dipnot 26).

Amortisman giderleri genel yönetim giderleri içerisinde yer almaktadır.



10- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir (TL) :

	Haklar	Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Toplam
Maliyet Değeri			
1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi	46.444	168.824	215.268
İlaveler	–	14.816	14.816
31 Aralık 2017 itibarıyla kapanış bakiyesi	46.444	183.640	230.084
Birikmiş İtfa Payları			
1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi	29.782	126.654	156.436
Dönem gideri	9.676	10.566	20.242
31 Aralık 2017 itibarıyla kapanış bakiyesi	39.458	137.220	176.678
31 Aralık 2017 itibarıyla net defter değeri	6.986	46.420	53.406

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir (TL) :

	Haklar	Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Toplam
Maliyet Değeri			
1 Ocak 2016 itibarıyla açılış bakiyesi	33.334	126.845	160.179
İlaveler	13.110	41.979	55.089
31 Aralık 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	46.444	168.824	215.268
Birikmiş İtfa Payları			
1 Ocak 2016 itibarıyla açılış bakiyesi	20.264	125.226	145.490
Dönem gideri	9.518	1.428	10.946
31 Aralık 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	29.782	126.654	156.436
31 Aralık 2016 itibarıyla net defter değeri	16.662	42.170	58.832

Amortisman giderleri genel yönetim giderleri içerisinde yer almaktadır.

11- KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

a) 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 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 2017	31 Aralık 2016
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	1.702.737	1.953.633
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	1.702.737	1.953.633

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 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 2017	31 Aralık 2016
Alınan teminat senetleri	530.574	1.136.841
Alınan teminat mektupları	617.881	805.796
Toplam	1.148.455	1.942.637



d) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Şirket aleyhine açılmış ve nakit çıkışına sebebiyet verecek önemli bir davası bulunmamaktadır.

12-ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Şirket, Türk İş Kanunu'na göre, en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58, erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 4.732,48 TL (31 Aralık 2016: 4.297,21 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar, şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %9,50 enflasyon ve %13,60 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,74 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2016: %3,55). İsteğe bağlı işten ayrılma oranları da 0-15 yıl çalışanlar için %100 , 16 ve üzeri yıl çalışanlar için %0 olarak dikkate alınmıştır. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 31 Aralık 2017 tarihinden itibaren geçerli olan 4.732,48 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (31 Aralık 2016: 4.297,21 TL).

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hesaplanmasında kullanılan önemli tahminler iskonto oranı ve isteğe bağlı işten ayrılma olasılığıdır.

Kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	79.860	77.415
	79.860	77.415



Uzun vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir (TL) :

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar :

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Dönem başı kıdem tazminatı karşılığı	282.338	228.555
Hizmet gideri	25.749	27.839
Faiz gideri	38.397	24.684
Dönem içi ödemeler	(29.998)	(6.876)
Aktüeryal kazanç / (kayıp)	(6.461)	8.136
Dönem sonu kıdem tazminatı karşılığı	310.025	282.338

Kullanılmamış izin karşılıkları :

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Dönem başı kullanılmamış izin karşılığı	61.809	56.374
Dönem içindeki artış	1.477	5.435
Dönem sonu kullanılmamış izin karşılığı	63.286	61.809

13- DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer kısa vadeli dönen varlıklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	345.086	233.019
Toplam	345.086	233.019

14- ÖZKAYNAKLAR

a) Ödenmiş Sermaye

Şirketin 2017 yılındaki sermayesi 1.065.079.400 adet hisseden oluşmaktadır (2016: 1.065.079.400 hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 Kr'dir (2016: hisse başı 1 Kr). Çıkarılan bütün hisseler nakden ödenmiştir. Şirket'in ortaklık yapısının detayı 1 no'lu dipnotta belirtilmiştir.

b) Sermaye Düzeltmesi Farkları

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 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 2017 ve 31 Aralık 2016 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 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlemeden kaynaklanan, sırasıyla, 1.782.090 TL değer artışı ve 778.524 TL değer artışı "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 2017 tarihi itibarıyla 5.214.716 TL'dir (31 Aralık 2016 – 4.202.891 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 2017	31 Aralık 2016
Olağanüstü yedekler	569.400.307	384.936.809
Geçmiş yıl kârları	124.049.620	184.463.498
Toplam	693.449.927	569.400.307

Kâr Dağıtımı ve Kâr Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar :

Halka açık şirketler, kâr payı dağıtımlarını SPK'nın 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II-19.1 no'lu Kâr Payı Tebliği'ne göre yaparlar.

Ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, asgari bir dağıtım oranı tespit edilmemiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kâr dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kâr payı öderler.



Şirketin 28 Mart 2017 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; 2016 yılına ait finansal tablolarında yer alan dönem kârı 133.207.239 TL olup, önceki yıllarda ayrılan birinci tertip genel kanuni yedek akçe tutarı yasal tavana ulaştığından, birinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmamasına, 133.207.239 TL net dağıtılabilir dönem kârından, 10.650.794 TL' lik kısmının ortaklara kâr payı olarak nakden dağıtılmasına, dağıtılacak kâr payı üzerinden 1.011.825 TL tutarında ikinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmasına, kalan tutarın olağanüstü yedek akçelere eklenmesine, kâr payı dağıtımına 31 Mayıs 2017 tarihinde başlanmasına karar verilmiştir. Temettü dağıtım işleminde Borsa'da işlem gören kaydileşmiş payların temettü alacakları 2 Haziran 2017 tarihinde ilgili üyelerin Takasbank A.Ş. nezdindeki serbest hesaplarına aktarılmıştır.

15- HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2017 31 Aralık 2017	1 Ocak 2016 31 Aralık 2016
Kira gelirleri	22.414.684	18.530.081
Konut satış gelirleri	18.503.463	5.261.024
Toplam	40.918.147	23.791.105

Satışların maliyeti aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2017 31 Aralık 2017	1 Ocak 2016 31 Aralık 2016
Satılan konut maliyeti	10.781.069	2.694.214
Satılan arsa maliyeti	503.850	86.606
Toplam	11.284.919	2.780.820

16- GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2017 31 Aralık 2017	1 Ocak 2016 31 Aralık 2016
Genel yönetim giderleri	5.385.225	5.338.706
Toplam	5.385.225	5.338.706



Genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2017 31 Aralık 2017	1 Ocak 2016 31 Aralık 2016
Personel Giderleri	2.042.587	1.761.904
Vergi, Resim ve Harçlar	1.450.738	1.271.345
Dışarıya Yaptırılan Onarım ve Hizmetler	769.078	1.284.909
Kira Giderleri	450.141	391.773
Banka Masrafları	76.658	60.187
Hukuksal Danışmanlık Giderleri	45.000	49.352
Mali Danışmanlık ve Denetim Giderleri	30.973	38.072
Amortisman ve İtfa Payları (Dipnot 9, 10)	29.704	20.670
Dava, İcra ve Noter	25.711	17.129
Diğer Danışmanlık Giderleri	14.900	11.940
Matbaa ve Yayın Giderleri	10.860	14.040
Haberleşme Giderleri	7.633	8.794
Diğer	431.242	408.591
Toplam	5.385.225	5.338.706

17- NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Amortisman ve itfa giderleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2017 31 Aralık 2017	1 Ocak 2016 31 Aralık 2016
Maddi olmayan duran varlıklar (Dipnot 10)	20.242	10.946
Maddi duran varlıklar (Dipnot 9)	9.462	9.724
Toplam	29.704	20.670

Çalışanlara sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2017 31 Aralık 2017	1 Ocak 2016 31 Aralık 2016
Personel ücretleri	1.760.063	1.512.977
Personel taşıma giderleri	39.863	34.302
Personel yemek giderleri	18.772	26.634
Personel sağlık giderleri	7.709	6.950
Diğer personel giderleri	216.180	181.041
Toplam	2.042.587	1.761.904



18- ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2017 31 Aralık 2017	1 Ocak 2016 31 Aralık 2016
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış (Dipnot 8)	92.751.316	59.720.318
Kambiyo Kârları	38.918.028	59.336.629
Faiz Gelirleri	7.142.057	6.689.599
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Kira Bedeli	1.793.669	1.474.152
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Arazi Tahsis	300.949	289.848
Diğer Menkul Kıymet Satış Kârları	135.492	66.774
Gayrimenkullerden Elde Edilen Kira Dışı Gelir	74.773	58.950
Elektrik, Su, İsale Hattı	11.007	10.601
Konusu Kalmayan Karşılıklar (Dipnot 5)	9.773	20.000
Reeskont Faiz Gelirleri	5.262	2.760
Vade Farkı Gelirleri	–	466
Diğer	84.384	412.617
Toplam	141.226.710	128.082.714

Esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2017 31 Aralık 2017	1 Ocak 2016 31 Aralık 2016
Kambiyo Zararları	10.191.269	6.061.350
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı-Kira Karşılığı	2.103.699	1.713.137
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı-Ecrimisil	466.655	–
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı-Arazi Tahsis	300.949	289.848
Reeskont Faiz Giderleri	33.179	5.262
Elektrik, Su, İsale Hattı	11.007	10.601
Diğer	199.477	120.019
Toplam	13.306.235	8.200.217

19- YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

Yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2017 31 Aralık 2017	1 Ocak 2016 31 Aralık 2016
Temettü Geliri	188.611	158.141
Maddi Duran Varlık Satış Kârı	–	22
Toplam	188.611	158.163



20- VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Türkiye’de kurumlar vergisi oranı 2017 yılı için %20’dir (2016 - %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 2017	31 Aralık 2016
Ticari bilanço kârı	152.357.089	135.712.239
Diğer İndirimler (*)	(152.357.089)	(135.712.239)
Ara toplam	–	–
Vergi oranı %20 (2016 %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 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünde olduğundan ertelenmiş vergi hesaplaması yapılmamıştır (Dipnot 2 (viii) (j)).

21-PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç / (kayıp) aşağıdaki gibi hesaplanmıştır :

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Dönem kârı / (zararı)	152.357.089	135.712.239
Raporlama dönemi itibarıyla ağırlıklı ortalama adi hisse adedi	10.650.794	10.650.794
(1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden)		
Pay başına kazanç / (kayıp) (TL)	14,3048	12,7420



22- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraflardan alacaklar / borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

31 Aralık 2017

	Alacaklar Kısa Vadeli	Boçlar Kısa Vadeli
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari
Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	22.004.908	–
Eksi: Ertelenmiş Gelirler	(33.179)	–
Alarko Holding A.Ş.	–	19.973
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	–	1.787
Toplam (Dipnot 5)	21.971.729	21.760

31 Aralık 2016

	Alacaklar Kısa Vadeli	Boçlar Kısa Vadeli
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari
Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	16.037.545	–
Eksi: Ertelenmiş Gelirler	(5.262)	–
Alarko Holding A.Ş.	–	41.058
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	–	1.293
Toplam (Dipnot 5)	16.032.283	42.351

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

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

1 Ocak - 31 Aralık 2017

İlişkili taraflarla olan işlemler	Mal alışları	Hizmet alışları	Diğer alışlar	Diğer satışlar
Attaş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	812.684	165.177	33.179	20.184.723
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	–	–	2.535	688.984
Alarko Holding A.Ş.	14.816	199.074	477.159	–
Toplam	827.500	364.251	512.873	20.873.707



1 Ocak - 31 Aralık 2016

İlişkili taraflarla olan işlemler	Mal alışları	Hizmet alışları	Diğer alışlar	Diğer satışlar
Attaş Alarko Turistik Tes. A.ř.	221.682	–	430.648	15.567.234
Alarko Carrier San. ve Tic. A.ř.	–	–	3.212	560.475
Alarko Holding A.ř.	55.089	141.364	412.341	–
Toplam	276.771	141.364	846.201	16.127.709

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kaynaklanan şüpheli alacaklar bulunmamaktadır.

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin brüt toplamı, sırasıyla, 1.306.605 TL ve 1.141.903 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 görüldüğu durumlarda uygun oranda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra finansal durum tablosunda net olarak gösterilmektedir.



31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in alacaklarının ve nakit ve nakit benzerlerinin vade aşımı ve teminat yapısına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir (TL) :

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar			Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	Nakit ve Nakit Benzerleri
31 Aralık 2017						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1) (Dipnot 3,5 ve 6)	21.971.729	150.302	-	24.084	73.566.807	898.686
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	29.343	-	-	-	-
A- Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2) (Dipnot 3,5 ve 6)	21.971.729	150.302	-	24.084	73.566.807	898.686
B- Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (3)	-	-	-	-	-	-
C- Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) (Dipnot 5)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-) (Dipnot 5)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D- 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 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in alacaklarının ve nakit ve nakit benzerlerinin vade aşımı ve teminat yapısına ilişkin bilgileri aşağıdaki gibidir (TL) :

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

	Alacaklar						Nakit ve Nakit Benzerleri
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat		
31 Aralık 2016	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Diğer Taraf	Mevduat	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1) (Dipnot 3,5 ve 6)	16.032.283	149.229	—	15.788	67.864.943	817.139	
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	—	45.411	—	—	—	—	
A- Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2) (Dipnot 3,5 ve 6)	16.032.283	149.229	—	15.788	67.864.943	817.139	
B- Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (3)	—	—	—	—	—	—	
C- Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	—	—	—	—	—	—	
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) (Dipnot 5)	—	9.773	—	—	—	—	
- Değer düşüklüğü (-) (Dipnot 5)	—	(9.773)	—	—	—	—	
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	—	—	—	—	—	—	
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) (Dipnot 5)	—	—	—	—	—	—	
- Değer düşüklüğü (-) (Dipnot 5)	—	—	—	—	—	—	
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	—	—	—	—	—	—	
D- 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 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları bulunmamaktadır.

ii. Likidite Riski

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

Aşağıdaki tablo Şirket'in türev niteliğinde olmayan kısa vadeli finansal yükümlülüklerinin 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla vade dağılımını göstermektedir (TL) :

31 Aralık 2017

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca			
		Nakit Çıktılar Toplamı (I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 5)	21.760	21.760	21.760	-	-
Diğer ticari borçlar (Dipnot 5)	2.117.592	2.117.592	2.117.592	-	-
Diğer borçlar (Dipnot 6)	4.803.654	4.803.654	3.367.816	-	1.435.838
Toplam	6.943.006	6.943.006	5.507.168	-	1.435.838



31 Aralık 2016

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca			
		Nakit Çıkışlar Toplamı (I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 5)	42.351	42.351	42.351	-	-
Diğer ticari borçlar (Dipnot 5)	1.725.000	1.725.000	1.725.000	-	-
Diğer borçlar (Dipnot 6)	2.464.299	2.464.299	1.857.990	-	606.309
Toplam	4.231.650	4.231.650	3.625.341	-	606.309

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.

Yabancı para pozisyonu

Toplam bazda;

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
A. Döviz cinsinden varlıklar	397.601.202	337.092.902
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	748.145	586.278
Net döviz pozisyonu (A-B)	396.853.057	336.506.624



Yabancı para pozisyonu

Döviz bazında ayrıntılı ;

31 Aralık 2017

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	20.178.058	5.349.574	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	377.423.144	91.780.137	6.917.870
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar	397.601.202	97.129.711	6.917.870
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar	-	-	-
9. Toplam Varlıklar	397.601.202	97.129.711	6.917.870
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12.a Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12.b Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16.a Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	748.145	198.347	-
16.b Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler	748.145	198.347	-
18. Toplam Yükümlülükler	748.145	198.347	-
19. Net Yabancı Para Varlık Yükümlülük Pozisyonu (9-18)	396.853.057	96.931.364	6.917.870
20. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / Yükümlülük Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	396.853.057	96.931.364	6.917.870



Yabancı para pozisyonu

Döviz bazında ayrıntılı ;

31 Aralık 2016

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	14.558.131	4.136.773	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	322.534.771	84.459.598	6.820.819
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar	337.092.902	88.596.371	6.820.819
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar	-	-	-
9. Toplam Varlıklar	337.092.902	88.596.371	6.820.819
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12.a Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12.b Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16.a Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	586.278	166.594	-
16.b Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler	586.278	166.594	-
18. Toplam Yükümlülükler	586.278	166.594	-
19. Net Yabancı Para Varlık Yükümlülük Pozisyonu (9-18)	336.506.624	88.429.777	6.820.819
20. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / Yükümlülük Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	336.506.624	88.429.777	6.820.819



31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla döviz pozisyonu duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir (TL) :

		31 Aralık 2017		31 Aralık 2016	
		Kâr / Zarar		Kâr / Zarar	
		Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değişmesi Halinde					
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	36.561.541	(36.561.541)	31.120.207	(31.120.207)	
2- ABD Doları riskinden korunan kısmı (-)	-	-	-	-	
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	36.561.541	(36.561.541)	31.120.207	(31.120.207)	
Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde					
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	3.123.764	(3.123.764)	2.530.455	(2.530.455)	
5- Avro riskinden korunan kısmı (-)	-	-	-	-	
6- Avro Net Etki (4+5)	3.123.764	(3.123.764)	2.530.455	(2.530.455)	
Toplam (3+6)	39.685.305	(39.685.305)	33.650.662	(33.650.662)	

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 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in faiz riskine duyarlı finansal yükümlülüğü bulunmamaktadır.

vi. Fiyat Riski

Şirket, portföyünde bulunan hisse senetlerinde meydana gelebilecek fiyat değişimlerinin yol açacağı hisse senedi fiyat riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2017 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 441.569 TL daha düşük / yüksek olacaktı (31 Aralık 2016 – 263.360 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 tablosundaki "özkaynak" kalemi ile net borcun toplanması ile hesaplanır.

Şirket'in genel stratejisi geçen yıla göre değişmemiştir. 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla toplam sermayenin net borçlara oranı aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Toplam Borç	7.436.636	4.682.508
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	(74.465.493)	(68.682.082)
Net Borç	(67.028.857)	(63.999.574)
Toplam Özkaynak	919.527.897	776.033.051
Toplam Sermaye	852.499.040	712.033.477
Net Borç / Toplam Sermaye Oranı	% 0	% 0



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

31 Aralık 2017	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Satılmaya hazır finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter Değeri	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	74.465.493	–	–	74.465.493	3
Ticari alacaklar	150.302	–	–	150.302	5
İlişkili taraflardan alacaklar	21.971.729	–	–	21.971.729	5
Diğer alacaklar	24.084	–	–	24.084	6
Diğer finansal varlıklar	–	4.417.029	–	4.417.029	4
Finansal yükümlülükler					
Ticari borçlar	–	–	(2.117.592)	(2.117.592)	5
İlişkili taraflara borçlar	–	–	(21.760)	(21.760)	5
Diğer borçlar	–	–	(4.803.654)	(4.803.654)	6
Finansal Araçlar					
31 Aralık 2016	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Satılmaya hazır finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter Değeri	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	68.682.082	–	–	68.682.082	3
Ticari alacaklar	149.229	–	–	149.229	5
İlişkili taraflardan alacaklar	16.032.283	–	–	16.032.283	5
Diğer alacaklar	15.788	–	–	15.788	6
Diğer finansal varlıklar	–	2.634.939	–	2.634.939	4
Finansal yükümlülükler					
Ticari borçlar	–	–	(1.725.000)	(1.725.000)	5
İlişkili taraflara borçlar	–	–	(42.351)	(42.351)	5
Diğer borçlar	–	–	(2.464.299)	(2.464.299)	6

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

**Raporlama tarihi itibarıyla
gerçeğe uygun değer seviyesi**

	31 Aralık 2017	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Finansal Varlıklar				
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	4.415.690	4.415.690	–	–
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	517.115.000	–	517.115.000	–

**Raporlama tarihi itibarıyla
gerçeğe uygun değer seviyesi**

	31 Aralık 2016	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Finansal Varlıklar				
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	2.633.600	2.633.600	–	–
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	423.551.000	–	423.551.000	–

25- BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket'in ana faaliyet konusu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmektir. Bu kapsamda Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi konularda iştirak etmektedir. Şirket'in faaliyetlerini etkileyen mevzuatın aynı olması, faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından düzenli olarak gözden geçirilen ayrı finansal bilgilerin mevcut olmaması ve tek bir coğrafi bölgede faaliyet göstermesi sebebiyle ekli finansal tablolarda TFRS 8 kapsamında bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.

26-RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket Yönetimi, Rusya'da faaliyet gösteren Mosalarko OJSC şirketinin değerlemesinin yaptırılmasına karar vermiştir. Değerleme raporu sonucunda Mosalarko OJSC şirketin % 10 hissesinin satın alınıp alınmamasına karar verilecektir.

23 Şubat 2018 tarihli 366 No'lu Yönetim Kurulu kararı ile 152.357.089 TL net dağıtılabilir dönem kârından, 15.337.144 TL'lik kısmının ortaklara kâr payı olarak nakden dağıtılmasına karar verilmiştir.



27-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 2017	31 Aralık 2016
Stoklar (Dipnot 7)	–	39.499.444
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Dipnot 8)	106.492.918	106.107.609
Maddi Duran Varlıklar (Dipnot 9)	106.556	99.417
Toplam	106.599.474	145.706.470

28- EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir :



	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31 Aralık 2017	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2016
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(b)	383.810.649	326.040.276
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı			
C	Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	520.386.735	438.098.444
	İştirakler	Md. 24/(b)	1.339	1.339
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		22.765.810	16.575.500
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	926.964.533	780.715.559
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	919.527.897	776.033.051
	Diğer Kaynaklar		7.436.636	4.682.508
D	Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)	Md. 3/(p)	926.964.533	780.715.559
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31 Aralık 2017	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2016
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının	Md. 24/(b)	-	-
A2	3 Yıllık Gayrimenkul İçin Tutulan Kısmı Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari - Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	73.566.807	67.864.943
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)	84.996.735	73.271.735
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	Md. 28/1 (a)	1.339	1.339
J	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	1.702.737	1.953.633
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)	4.415.690	2.633.600

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Aralık 2017	Önceki Dönem 31 Aralık 2016	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)	% 56,14	% 56,11	≥ % 51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler	Md. 24/(b)	% 41,41	% 41,76	≤ % 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)	% 9,17	% 9,39	≤ % 20
6	İşletmeciler Şirkete İştirak	Md. 28/1 (a)	% 0,00	% 0,00	≤ % 10
7	Borçlanma Sınırı	Md. 31	% 0,19	% 0,25	≤ % 500
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Md. 24/(b)	% 7,94	% 8,69	≤ % 10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	% 0,48	% 0,34	≤ % 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 2017 tarihli Finansal Tablolarına göre, söz konusu arsaların aktif toplamına oranı % 9,17 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 2017 tarihli Finansal Tablolarına göre % 56,14 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 2017 tarihli Finansal Tablolarına göre % 41,41 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 2017 tarihli Finansal Tablolara göre, bu oran % 7,94 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

Mersis No
0051-0023-0400-0016