

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 Aralık 2013 tarihinde sona eren
yıla ait Finansal Tablolar
ve Bağımsız Denetçi Raporu**

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait
Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
Bağımsız Denetçi Raporu	-
31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerindeki Finansal Durum Tabloları	1 - 2
31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları	3
31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait Özkaynak Değişim Tabloları	4
31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait Nakit Akış Tabloları	5
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar	6 - 57

FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket)'in 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan finansal durum tablosunu , aynı tarihte sona eren yıla ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu, özkaynaklar değişim tablosunu, nakit akış tablosunu ve önemli muhasebe politikalarının özeti ile diğer açıklayıcı dipnotlarını denetlemiş bulunuyoruz.

Finansal Tablolara İlgili Olarak Şirket Yönetiminin Sorumluluğu

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

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmayı yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetimimiz, finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, finansal tabloların, hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, işletmenin iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, Şirket yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca Şirket yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akışlarını, TMS çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Diğer İlgili Mevzuattan Kaynaklanan Bağımsız Denetçi Yükümlülükleri Hakkında Raporlar

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402 inci Maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir, ayrıca Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2013 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan bilgiler, denetlenen finansal tablolar ile tutarlılık göstermektedir.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun 378 inci Maddesine göre, pay senetleri borsada işlem gören şirketlerde, yönetim kurulu, şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla, uzman bir komite kurmak, sistemi çalıştırmak ve geliştirmekle yükümlüdür. Aynı kanunun 398 inci Maddesinin 4 üncü fıkrasına göre, denetçinin, yönetim kurulunun şirketi tehdit eden veya edebilecek nitelikteki riskleri zamanında teşhis edebilmek ve risk yönetimini gerçekleştirebilmek için 378 inci maddede öngörülen sistemi ve yetkili komiteyi kurup kurmadığını, böyle bir sistem varsa bunun yapısı ile komitenin uygulamalarını açıklayan, esasları KGK tarafından belirlenecek, ayrı bir rapor düzenleyerek, denetim raporuyla birlikte, yönetim kuruluna sunması gerekmektedir. Denetimimiz, bu riskleri yönetmek için Şirket Yönetimi'nin, gerçekleştirdiği faaliyetlerin operasyonel etkinliği ve yeterliliğini değerlendirmeyi kapsamamaktadır. Bilanço tarihi itibarıyla KGK tarafından henüz bu raporun esasları hakkında bir açıklama yapılmamıştır. Dolayısıyla bu konuya ilişkin ayrı bir rapor hazırlanmamıştır. Bununla birlikte, Şirket, söz konusu komiteyi 31 Ağustos 2012 tarihinde kurmuş olup, komite 4 üyeden oluşmaktadır. Komite kurulduğu tarihten rapor tarihine kadar Şirket'in varlığını, gelişmesini tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla yönelik 6 defa toplanmış ve her iki ayda bir hazırladığı raporları Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

İstanbul,
25 Şubat 2014

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

Bülent Üstünel
Sorumlu Ortak Baş denetçi

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerindeki
Finansal Durum Tabloları
(TL)

	<u>Dipnot</u>	<u>31 Aralık 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		201.823.015	157.032.720
Nakit ve Nakit Benzerleri	2,3	39.137.063	22.430.420
Finansal Yatırımlar	2,4	129.292.842	106.977.778
Ticari Alacaklar	2,5	13.242.385	10.168.454
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		13.154.122	9.991.199
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		88.263	177.255
Stoklar	2,7	19.798.264	17.130.593
Peşin Ödenmiş Giderler		188.924	171.250
Diğer Dönen Varlıklar	2,13	163.537	154.225
Duran Varlıklar		186.937.695	151.856.130
Finansal Yatırımlar	2,4	2.835.652	3.115.791
Diğer Alacaklar	2,6	60.951	12.205
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		60.951	12.205
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (net)	2,8	183.986.000	148.709.000
Maddi Duran Varlıklar (net)	2,9	54.861	4.653
Maddi Olmayan Duran Varlıklar (net)	2,10	231	14.481
TOPLAM VARLIKLAR		388.760.710	308.888.850

İlişikteki finansal tablolar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerindeki
Finansal Durum Tabloları
(TL)

	<u>Dipnot</u>	<u>31 Aralık 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.671.142	3.119.286
Ticari Borçlar	2,5	1.157.290	2.178.546
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		52.936	1.212.973
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		1.104.354	965.573
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	2,12	58.305	50.978
Diğer Borçlar	2,6	7.574	8.862
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		-	-
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		7.574	8.862
Ertelenmiş Gelirler		16.413	15.321
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13	431.560	865.579
Uzun Vadeli Yükümlülükler		532.419	1.015.125
Diğer Borçlar	2,6	316.748	254.039
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		-	-
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		316.748	254.039
Ertelenmiş Gelirler		-	582.758
Uzun Vadeli Karşılıklar		215.671	178.328
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	2,12	152.677	120.456
-Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	12	62.994	57.872
ÖZKAYNAKLAR		386.557.149	304.754.439
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	1,14	10.650.794	10.650.794
Sermaye Düzeltme Farkları	14	54.712.578	54.712.578
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(15.498)	(17.493)
-Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	14	(15.498)	(17.493)
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		1.572.856	1.852.639
-Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma			
Kazanç/Kayıp	14	1.572.856	1.852.639
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14	2.765.034	2.587.834
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	14	232.486.346	220.699.909
Net Dönem Kar/Zararı	20	<u>84.385.039</u>	<u>14.268.178</u>
TOPLAM KAYNAKLAR		<u>388.760.710</u>	<u>308.888.850</u>

İlişikteki finansal tablolar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları
(TL)

	Dipnot	1 Ocak 2013 31 Aralık 2013	1 Ocak 2012 31 Aralık 2012
<u>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</u>			
Satış Gelirleri	15	32.208.298	15.310.975
Satışların Maliyeti (-)	15	(2.062.567)	(3.833.760)
BRÜT KAR / (ZARAR)		30.145.731	11.477.215
Genel Yönetim Giderleri (-)	16,17	(5.278.313)	(3.507.801)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	63.949.909	17.055.726
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	18	(4.481.741)	(10.773.202)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		84.335.586	14.251.938
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	19	49.453	16.240
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KAR/(ZARARI)		84.385.039	14.268.178
Finansman Giderleri (-)		-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		84.385.039	14.268.178
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)			
- Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	2,20	-	-
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	2,20	-	-
		-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		84.385.039	14.268.178
DIĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Aktüeryal (kayıp)/kazanç fonu	12	1.995	3.379
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar			
Finansal yatırımlar			
değer artış fonundaki değişim	14	(279.783)	1.289.429
DIĞER KAPSAMLI GELİR		(277.788)	1.292.808
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		84.107.251	15.560.986
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER HİSSE BAŞINA KAZANÇ / (ZARAR)	2,21	7,9229	1,3396

İlişikteki finansal tablolar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Özkaynak Değişim Tabloları
(TL)

Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Kar veya Zararda	Kar veya Zararda	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)	Net Dönem Karı/(Zararı)	Toplam
			Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler				
			Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç/Kayıpları				
1 Ocak 2012 tarihi itibarıyla bakiye (Dönem Başı)	10.650.794	54.712.578	-	563.210	1.837.887	184.557.350	39.961.181	292.283.000
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler	-	-	(20.872)	-	-	17.305	3.567	-
1 Ocak 2012 tarihi itibarıyla düzeltilmiş bakiye	10.650.794	54.712.578	(20.872)	563.210	1.837.887	184.574.655	39.964.748	292.283.000
Transferler	14	-	-	-	749.947	36.125.254	(36.875.201)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	3.379	1.289.429	-	-	14.268.178	15.560.986
Temettüleri		-	-	-	-	-	(3.089.547)	(3.089.547)
31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla bakiye (Dönem Sonu)	10.650.794	54.712.578	(17.493)	1.852.639	2.587.834	220.699.909	14.268.178	304.754.439
1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla bakiye (Dönem Başı)	10.650.794	54.712.578	-	1.852.639	2.587.834	220.679.037	14.271.557	304.754.439
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler		-	(17.493)	-	-	20.872	(3.379)	-
1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla düzeltilmiş bakiye	10.650.794	54.712.578	(17.493)	1.852.639	2.587.834	220.699.909	14.268.178	304.754.439
Transferler	14	-	-	-	177.200	11.786.437	(11.963.637)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	1.995	(279.783)	-	-	84.385.039	84.107.251
Temettüleri	14	-	-	-	-	-	(2.304.541)	(2.304.541)
31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla bakiye (Dönem Sonu)	10.650.794	54.712.578	(15.498)	1.572.856	2.765.034	232.486.346	84.385.039	386.557.149

İlişikteki finansal tablolar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Nakit Akış Tabloları
(TL)

	Dipnot	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
A. ESAS FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		24.948.955	3.949.318
Dönem Karı/Zararı		84.385.039	14.268.178
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		(51.650.913)	(11.305.455)
- Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	9,10	15.833	21.948
- Değer Düşüklüğü/İptali İle İlgili Düzeltmeler	8	(29.391.020)	(9.022.028)
- Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		39.338	(408.048)
- Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler	4	(22.315.064)	(1.902.064)
- Kar/Zarar mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler	11,12	-	4.737
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(7.785.171)	986.595
- Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	(2.667.671)	3.733.629
- Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	5	(3.073.931)	(443.063)
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	(48.746)	-
- Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	5	(1.021.256)	1.245.747
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	61.421	4.254
- İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(1.034.988)	(3.553.972)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(5.937.771)	(773.470)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları, net (-)	9	(51.791)	(1.497)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul alımları (-)	8	(5.885.980)	(771.973)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(2.304.541)	(3.089.547)
Ödenen Temettüleri		(2.304.541)	(3.089.547)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		16.706.643	86.301
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	22.430.420	22.344.119
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	39.137.063	22.430.420

İlişikteki finansal tablolar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

1. Organizasyon ve Faaliyet Konusu

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	31 Aralık 2013		31 Aralık 2012	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Alarko Holding A.Ş.	16,42	1.748.258	16,42	1.748.258
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.	34,78	3.704.641	34,78	3.704.641
Halka Arz	48,77	5.194.442	48,77	5.194.442
Diğer (*)	0,03	3.453	0,03	3.453
Toplam	100,00	10.650.794	100,00	10.650.794

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

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 54.712.578 TL tutarındadır (Dipnot 14 (b)).

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

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

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Şirket'in yıl içinde çalışan personelinin ortalama sayısı sırasıyla 7 ve 7'dir.

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

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

i. Sunuma İlişkin Temel Esaslar:

Şirket, muhasebe kayıtlarını ve kanuni defterlerini yürürlükteki ticari ve mali mevzuatı esas olarak 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 (KGGK) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (TMS/TFRS) esas alınmıştır.

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

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 31 Aralık 2013 tarihli finansal tabloları 25 Şubat 2014 tarihinde Şirket Yönetimi tarafından Yönetim Kurulu'na sunulmak üzere onaylanmıştır.

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

ii. Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi :

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

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

iii. Düzeltmeler :

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

- Şüpheli alacaklara karşılık ayrılması
- Stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılması
- Alıcılar için reeskont hesaplanması
- Sabit kıymet amortismanın faydalı ömürlerine göre düzeltilmesi
- TMS 19'a göre kıdem tazminatı düzeltilmesi
- Borsada işlem gören finansal varlıkların borsa rayici ile değerlendirilmesi
- Kullanılmayan izin karşılığı ayrılması
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmesi

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.

TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, kıdem tazminatı karşılıklarına ilişkin aktüeryal kayıp/kazanç diğer kapsamlı gelir altında gösterilmesi gerekmektedir.

İlgili standardın yeniden düzenlenmesi sebebiyle muhasebe politikasındaki söz konusu değişiklik, standardın belirlediği şekilde geçmişe dönük uygulanmış ve bu doğrultuda önceki dönemlerde gelir tablosunda yer alan aktüeryal kayıp/kazanç tutarları, diğer kapsamlı gelire sınıflanarak, finansal tablolar ve dipnotlar yeniden düzenlenmiştir.

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

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerindeki finansal durum tabloları ve finansal durum tablolarına ilişkin dipnotlar ile 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir, nakit akış ve özkaynak değişim tabloları ve ilgili dipnotlar karşılaştırmalı olarak sunulmuştur. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılmıştır.

TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, kıdem tazminatı karşılıklarına ilişkin aktüeryal kayıp/kazanç diğer kapsamlı gelir altında gösterilmesi gerekmektedir.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar aşağıdaki gibidir:

TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar - Finansal Varlık ve Borçların Netleştirilmesi (Değişiklik)

Değişiklik işletmenin finansal araçlarını netleştirmeye ilişkin hakları ve ilgili düzenlemeler (örnek teminat sözleşmeleri) konusunda bazı bilgileri açıklamasını gerektirmektedir. Getirilen açıklamalar finansal tablo kullanıcılarına;

- i) Netleştirilen işlemlerin şirketin finansal durumuna etkilerinin ve muhtemel etkilerinin değerlendirilmesi için ve
- ii) TFRS'ye göre ve diğer genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine göre hazırlanmış finansal tabloların karşılaştırılması ve analiz edilmesi için faydalı bilgiler sunmaktadır.

Yeni açıklamalar TMS 32 uyarınca bilançoda netleştirilen tüm finansal araçlar için verilmelidir. Söz konusu açıklamalar TMS 32 uyarınca bilançoda netleştirilememiş olsa dahi uygulanabilir ana netleştirme düzenlemesine veya benzer bir anlaşmaya tabi olan finansal araçlar için de geçerlidir. Değişiklik sadece açıklama esaslarını etkilemektedir ve Şirket'in finansal tabloları üzerinde bir etkisi olmamıştır.

TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu (Değişiklik) - Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu Unsurlarının Sunumu

Yapılan değişiklikler diğer kapsamlı gelir tablosunda gösterilen kalemlerin sadece gruplamasını değiştirmektedir. Bundan sonra diğer kapsamlı gelir tablosunda ileriki bir tarihte gelir tablosuna sınıflanabilecek (veya geri döndürülebilecek) kalemlerin hiçbir zaman gelir tablosuna sınıflanamayacak kalemlerden ayrı gösterilmesi gerekmektedir. Değişiklik sadece sunum esaslarını etkilemiştir ve Şirket'in finansal durumunu veya performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar (Değişiklik)

Standartta yapılan değişiklik kapsamında birçok konuya açıklık getirilmiş veya uygulamada değişiklik yapılmıştır. Yapılan birçok değişiklikten en önemlileri tazminat yükümlülüğü aralığı mekanizması uygulamasının kaldırılması, tanımlanmış fayda planlarında aktüeryal kar/zararının diğer kapsamlı gelir altında yansıtılması ve kısa ve uzun vadeli personel sosyal hakları ayırımının artık personelin hak etmesi prensibine göre değil de yükümlülüğün tahmini ödeme tarihine göre belirlenmesidir.

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

TMS 27 Bireysel Finansal Tablolar (Değişiklik)

TFRS 10'nun ve TFRS 12'nin yayınlanmasının sonucu olarak, KGK TMS 27'de de değişiklikler yapmıştır. Yapılan değişiklikler sonucunda, artık TMS 27 sadece bağlı ortaklık, müştereken kontrol edilen işletmeler ve iştiraklerin bireysel finansal tablolarda muhasebeleştirilmesi konularını içermektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumunu veya performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar (Değişiklik)

TFRS 11'in ve TFRS 12'nin yayınlanmasının sonucu olarak, KGK TMS 28'de de değişiklikler yapmış ve standardın ismini TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar olarak değiştirmiştir. Yapılan değişiklikler ile iştiraklerin yanı sıra, iş ortaklıklarında da özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirme getirilmiştir. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumunu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar

TFRS 10 - TMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar Standardının konsolidasyona ilişkin kısmının yerini almıştır. Hangi şirketlerin konsolide edileceğini belirlemede kullanılacak yeni bir "kontrol" tanımı yapılmıştır. Mali tablo hazırlayıcılarına karar vermeleri için daha fazla alan bırakan, ilke bazlı bir standarttır. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumunu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

TFRS 11 Müşterek Düzenlemeler

Standart müşterek yönetilen iş ortaklıklarının ve müşterek faaliyetlerin nasıl muhasebeleştirileceğini düzenlemektedir. Yeni standart kapsamında, artık iş ortaklıklarının oransal konsolidasyona tabi tutulmasına izin verilmemektedir. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

TFRS 12 Diğer İşletmelerdeki Yatırımların Açıklamaları

TFRS 12 iştirakler, iş ortaklıkları, bağlı ortaklıklar ve yapısal işletmelere ilişkin verilmesi gereken tüm dipnot açıklama gerekliliklerini içermektedir.

TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değerin Ölçümü

Yeni standart gerçeğe uygun değer TFRS kapsamında nasıl ölçüleceğini açıklamakla beraber, gerçeğe uygun değer ne zaman kullanılabileceği ve/veya kullanılması gerektiği konusunda bir değişiklik getirmemektedir. Tüm gerçeğe uygun değer ölçümleri için rehber niteliğindedir. Yeni standart ayrıca, gerçeğe uygun değer ölçümleri ile ilgili ek açıklama yükümlülükleri getirmektedir. Yeni açıklamaların sadece TFRS 13'ün uygulamaya başlandığı dönemden itibaren verilmesi gerekmektedir.

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

TFRYK 20 Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Hafriyat (Dekapaj) Maliyetleri

Yorum, üretim aşamasındaki hafriyatların ne zaman ve hangi koşullarda varlık olarak muhasebeleşeceği, muhasebeleşen varlığın ilk kayda alma ve sonraki dönemlerde nasıl ölçüleceğine açıklık getirmektedir. Söz konusu yorum Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

Uygulama Rehberi (TFRS 10, TFRS 11 ve TFRS 12 değişikliği)

Değişiklikler geriye dönük düzeltme yapma gerekliliğini ortadan kaldırmak amacıyla sadece uygulama rehberinde yapılmıştır. İlk uygulama tarihi "TFRS 10'un ilk defa uygulandığı yıllık hesap döneminin başlangıcı" olarak tanımlanmıştır. Kontrolün olup olmadığı değerlendirmesi karşılaştırmalı sunulan dönemin başı yerine ilk uygulama tarihinde yapılacaktır. Eğer TFRS 10'a göre kontrol değerlendirmesi TMS 27/TMSYK 12'ye göre yapılandan farklı ise geriye dönük düzeltme etkileri saptanmalıdır. Ancak, kontrol değerlendirmesi aynı ise geriye dönük düzeltme gerekmez. Eğer birden fazla karşılaştırmalı dönem sunuluyorsa, sadece bir dönemin geriye dönük düzeltilmesine izin verilmiştir. KGK, aynı sebeplerle TFRS 11 ve TFRS 12 uygulama rehberlerinde de değişiklik yapmış ve geçiş hükümlerini kolaylaştırmıştır. Değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

TFRS'deki iyileştirmeler

1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olan ve aşağıda açıklanan 2009-2011 dönemi yıllık TFRS iyileştirmelerinin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

TMS 1 Finansal Tabloların Sunuşu:

İhtiyari karşılaştırmalı ek bilgi ile asgari sunumu mecburi olan karşılaştırmalı bilgiler arasındaki farka açıklık getirilmiştir.

TMS 16 Maddi Duran Varlıklar:

Maddi duran varlık tanımına uyan yedek parça ve bakım ekipmanlarının stok olmadığı konusuna açıklık getirilmiştir.

TMS 32 Finansal Araçlar: Sunum:

Hisse senedi sahiplerine yapılan dağıtımların vergi etkisinin TMS 12 kapsamında muhasebeleştirilmesi gerektiğine açıklık getirilmiştir. Değişiklik, TMS 32'de bulunan mevcut yükümlülükleri ortadan kaldırıp şirketlerin hisse senedi sahiplerine yaptığı dağıtımlardan doğan her türlü gelir vergisinin TMS 12 hükümleri çerçevesinde muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir.

TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama:

TMS 34'de her bir faaliyet bölümüne ilişkin toplam bölüm varlıkları ve borçları ile ilgili istenen açıklamalara açıklık getirilmiştir. Faaliyet bölümlerinin toplam varlıkları ve borçları sadece bu bilgiler işletmenin faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili merciine düzenli olarak raporlanıyorsa ve açıklanan toplam tutarlarda bir önceki yıllık mali tablolara göre önemli değişiklik olduysa açıklanmalıdır.

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

TMS 32 Finansal Araçlar: Sunum - Finansal Varlık ve Borçların Netleştirilmesi (Değişiklik)

Değişiklik “muhasebeleştirilen tutarları netleştirme konusunda mevcut yasal bir hakkının bulunması” ifadesinin anlamına açıklık getirmekte ve TMS 32 netleştirme prensibinin eş zamanlı olarak gerçekleşmeyen ve brüt ödeme yapılan hesaplaşma (takas büroları gibi) sistemlerindeki uygulama alanına açıklık getirmektedir. Değişiklikler 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Söz konusu standardın şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

TFRS 9 Finansal Araçlar - Sınıflandırma ve Açıklama

Aralık 2011 de yapılan değişiklikle yeni standart, 1 Ocak 2015 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. TFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk safhası finansal varlıkların ve yükümlülüklerin ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 9'a yapılan değişiklikler esas olarak finansal varlıkların sınıflama ve ölçümünü ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılan finansal yükümlülüklerin ölçümünü etkileyecektir ve bu tür finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinin kredi riskine ilişkin olan kısmının diğer kapsamlı gelir tablosunda sunumunu gerektirmektedir. Standardın erken uygulanmasına izin verilmektedir.

UFRYK Yorum 21 Zorunlu Vergiler

Bu yorum, zorunlu vergiye ilişkin yükümlülüğün işletme tarafından, ödemeyi ortaya çıkaran eylemin ilgili yasalar çerçevesinde gerçekleştiği anda kaydedilmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. Aynı zamanda bu yorum, zorunlu verginin sadece ilgili yasalar çerçevesinde ödemeyi ortaya çıkaran eylemin bir dönem içerisinde kademeli olarak gerçekleşmesi halinde kademeli olarak tahakkuk edebileceğine açıklık getirmektedir. Asgari bir eşiğin aşılması halinde ortaya çıkan bir zorunlu verginin, asgari eşik aşılmadan yükümlülük olarak kayıtlara alınamayacaktır. Bu yorum 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yorumun geçmişe dönük olarak uygulanması zorunludur. Söz konusu yorum şirket için geçerli değildir ve şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

UMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü - Finansal olmayan varlıklar için geri kazanılabilir değer açıklamaları (Değişiklik)

UMSK, UFRS 13 'Gerçeğe uygun değer ölçümleri'ne getirilen değişiklikten sonra UMS 36 Varlıklarda değer düşüklüğü standardındaki değer düşüklüğüne uğramış varlıkların geri kazanılabilir değerlerine ilişkin bazı açıklama hükümlerini değiştirmiştir. Değişiklik, değer düşüklüğüne uğramış varlıkların (ya da bir varlık grubunun) gerçeğe uygun değerinden elden çıkarma maliyetleri düşülmüş geri kazanılabilir tutarının ölçümü ile ilgili ek açıklama hükümleri getirmiştir. Bu değişiklik, 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. İşletme UFRS 13'ü uygulamışsa erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme - Türev ürünlerin devri ve riskten korunma muhasebesinin devamlılığı (Değişiklik)

UMSK, Haziran 2013'de UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardına getirilen değişiklikleri yayınlamıştır. Bu değişiklik, finansal riskten korunma aracının kanunen ya da düzenlemeler sonucunda merkezi bir karşı tarafa devredilmesi durumunda riskten korunma muhasebesinin durdurulmasını zorunlu kılan hükme dair bir istisna getirmektedir. Bu değişiklik, 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olması beklenmemektedir.

viii. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti ve Değerlendirme Yöntemleri

(a) Finansal Araçlar :

Finansal araçlar aşağıdaki finansal varlık ve yükümlülüklerden oluşmaktadır :

i. Nakit ve Nakit Benzerleri

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

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

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

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

(a) Finansal Araçlar (devam):

i. Nakit ve Nakit Benzerleri (devam)

Gerçeğe Uygun Değer

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

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

ii. Vadesine Kadar Elde Tutulan Finansal Varlıklar

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

iii. Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar

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

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

iv. Ticari Alacaklar

Ticari alacaklar, Şirket tarafından, alıcılara doğrudan mal ve hizmet satmak suretiyle yaratılan finansal varlıklardır. Ticari alacaklar reeskonta tabi tutulmuştur. Şüpheli ticari alacaklara ilişkin karşılıklar, Şirket Yönetimince tahsil edilemeyen alacakların tutarı, alınan teminatlar, geçmiş tecrübeler ve mevcut ekonomik koşullar göz önünde bulundurularak ayrılır.

Gerçeğe Uygun Değer

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

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

(a) Finansal Araçlar (devam):

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; Şirket’i doğrudan veya dolaylı olarak kontrol eden, Şirket ile ortak kontrol altında bulunan, Şirket üzerinde önemli etkileri bulunan, tüzel veya gerçek kişiler ile, Şirket’in bağlı ortaklığı, iştiraki veya Şirket’in ortak girişimci olduğu iş ortaklığındaki diğer ortaklardır. Şirket’in veya ana ortaklığının kilit yönetici personeli, yukarıda tanımlanan tarafların herhangi bir yakın aile üyesi, Şirket ya da Şirket ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarını temsil eden taraflar da, ilişkili taraf olarak tanımlanmaktadır.

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.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

(c) Stoklar :

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

(d) Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller :

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

(e) Maddi Duran Varlıklar :

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

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

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

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

(f) Maddi Olmayan Duran Varlıklar :

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

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

(g) Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Yükümlülükler :

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

(h) Varlıklarda Değer Düşüklüğü :

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

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

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

(i) Ertelenmiş Vergiler :

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

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

(j) Vergiler:

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

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

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

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

Vergi Usul Kanunu'nun 5024 sayılı Kanunla değiştirilen mükerrer 298 inci maddesi uyarınca, bilanço esasına göre defter tutan mükellefler, ÜFE 'deki artışın, Mart 2005 tarihi itibarıyla son 36 ayda %100 den ve son 12 ayda %10 dan düşük olması nedeniyle 2004'te başlayan enflasyon düzeltme uygulaması sona ermiştir. 2013 ve 2012 hesap dönemlerinde ÜFE 'de %100 ve %10 şartları birlikte gerçekleşmediği için enflasyon düzeltmesi uygulaması yapılmamıştır.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

(j) Vergiler (devam):

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) statüsünü kazanmış olan şirketlerin kazançları 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin 1'inci fıkrasının d/4 numaralı bendine göre Kurumlar Vergisi'nden ve kurum geçici vergisinden müstesnadır. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15. maddesinin 3'üncü fıkrasına göre ise bu ortaklıkların istisna uygulanan kazançları üzerinden yapılması gereken Kurumlar Vergisi stopajının oranı halihazırda 2009/14594 (2008 yılı için 2003 / 6577) sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince sıfırdır. Bu nedenle Şirket'te 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 hesap dönemlerine ilişkin vergi hesaplaması yapılmamıştır (Dipnot 19).

(k) Kıdem Tazminatı Karşılığı:

İş Kanunu'na göre, Şirket bir senesini doldurmuş olup, Kanun'un 25/II. maddesinde belirtilen haklı nedenler olmaksızın şirketle ilişkisi kesilen, askere çağrılan, evlenip bir yıl içinde işten ayrılan (kadınlar için), emekli olan veya vefat eden personeli için kıdem tazminatı ödemekle mükelleftir. Ödenecek tazminat, çalışılan her sene için bir aylık maaş tutarı olup, bu tutar 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla her hizmet yılı için 3.254,44 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2012 - 3.033,98 TL).

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

- Çalışanların geçmiş yıllardaki personel hizmet süreleri dikkate alınarak, mevcut sosyal güvenlik yasalarına göre emeklilik haklarını kazanacakları tarihler belirlenir.
- Çalışanların emekli olmaları veya işten çıkarılmaları durumunda gelecekte ödenecek yükümlülüğün bugünkü değeri hesaplanırken, çalışanların mevcut maaşları veya devlet tarafından saptanan kıdem tazminatı tavanından büyük ise, kıdem tazminatı tavanı esas alınarak 31 Aralık 2013 değerinin, enflasyon etkisinden arındırılması amacıyla sabit kalacağı varsayılmış ve daha sonra bu değer Devlet İç Borçlanma Senetlerinin ortalama faiz oranı olarak öngörülen % 10,00 (31 Aralık 2012 - %8,50), öngörülen enflasyon oranı %6,50 (31 Aralık 2012 - %5,00) esas alınmak suretiyle hesaplanan yıllık %3,29 (31 Aralık 2012 - %3,33) reel iskonto oranı ile indirgenerek kıdem tazminatı yükümlülüğünün raporlama tarihindeki net bugünkü değeri hesaplanmıştır.

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

(l) Gelir ve Giderler :

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

Satışlar, başlıca teslimatı yapılan konutlardan elde edilen satış gelirlerinden ve yatırım amaçlı gayrimenkullerden alınan kiralardan oluşmaktadır. Satışlar, hizmetin verilmesi, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik faydaların Şirket'e akmasının muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır. Konut satışlarından elde edilen satış hasılatı konutlar müşterilere teslim edildiğinde finansal tablolara yansıtılmakta, kira gelirleri ise tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. 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, faiz geliri olarak ilgili dönemlere yansıtılmaktadır.

Hasılat olarak kayıtlara alınan tutarların tahsilinin şüpheli hale gelmesi durumunda, ayrılan şüpheli alacak karşılığı, hasılat tutarının düzeltilmesi suretiyle değil, bir gider olarak finansal tablolara alınır.

Net satışlar, indirimler ve iadeler düşüldükten sonraki faturalanmış satış bedelinden oluşmaktadır.

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

(m) Hisse Başına Kazanç / (Zarar) :

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

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

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

(n) Muhasebe Tahminleri:

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

(o) Borçlanma Maliyetleri :

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

(p) Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar:

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

(r) Koşullu Varlık ve Yükümlülükler:

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

(s) Nakit Akış Tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in operasyonel faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve bu faaliyetlerden elde ettiği nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

(t) Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü:

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

3. Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir (TL):

	<u>31 Aralık 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
Bankalar	36.933.182	19.993.122
- vadesiz TL mevduat	111.092	44.005
- vadesiz döviz mevduat	8	12.965
- vadeli TL mevduat	2.080.729	-
- vadeli döviz mevduat *	34.741.353	19.936.152
Çekler	-	16.650
B Tipi Likit Fon	<u>2.203.881</u>	<u>2.420.648</u>
Toplam (Dipnot 23 (i))	<u>39.137.063</u>	<u>22.430.420</u>

* 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli ABD Doları mevduatların faiz oranı %3,00- %3,15 arasında değişmekte olup tahakkuk eden faiz tutarı 8.453 TL, vadeli Avro mevduatların faiz oranı %2,80- %2,90 arasında değişmekte olup tahakkuk eden faiz tutarı 32.263 ve vadeli TL mevduatların faiz oranı %8,95 olup tahakkuk eden faiz tutarı 17.204 TL'dir (31 Aralık 2012 ABD Doları mevduat: %3,65, 3.964 TL ve Avro mevduat: %3,40 - %3,50, 16.987 TL, TL mevduat yoktur). Bankalarda bulunan ABD Doları mevduatın vadesi 13 Ocak 2014 ile 21 Ocak 2014 arasında değişmektedir, Avro mevduatın vadesi 21 Ocak 2014 ile 4 Şubat 2014 arasında değişmekte ve TL mevduatın vadesi 2 Ocak 2014'tür. (31 Aralık 2012: ABD Doları mevduat 21 Ocak 2013, Avro mevduat 21 Ocak 2013 - 28 Ocak 2013, TL mevduat yoktur).

Şirket'in 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

4. Finansal Yatırımlar

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Vadesine Kadar Elde Tutulan Finansal Varlıklar;

Döviz Cinsi	31 Aralık 2013			31 Aralık 2012		
	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi
ABD Doları	129.292.842	%4,75	15.01.2014	96.999.901	%3,00	14.01.2013
				1.727.973	%1,14	14.01.2013
				2.947.196	%1,52	14.01.2013
				5.302.708	%0,35	14.01.2013
Toplam	129.292.842			106.977.778		

Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar;

	31 Aralık 2013		31 Aralık 2012	
	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.*	-	1.196	-	1.196
Alarko Deyaar Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.*	-	143	-	500
Alarko Holding A.Ş.*	-	2.834.313	-	3.114.095
Toplam	-	2.835.652	-	3.115.791

* İştirak oranı %1'in altındadır.

Alarko Holding A.Ş.'deki iştirak tutarı, 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerine yaklaştığı öngörülen Borsa İstanbul'da 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 "Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlemeden kaynaklanan 1.852.639 TL değer artışı ve 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla oluşan 279.783 TL değer azalışı sonucunda 1.572.856 TL "Kar ve Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" hesabına Değer Artışı olarak kaydedilmiştir (Dipnot 14 (c) ve 23 (vi)).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

4. Finansal Yatırımlar (devam)

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

5. Ticari Alacak ve Borçlar

Ticari alacaklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
Ticari alacaklar, net	82.783	137.727
Alacak senetleri	5.480	39.528
Şüpheli ticari alacaklar	166.359	189.553
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı(-)	(166.359)	(189.553)
Toplam (Dipnot 23 (i))	88.263	177.255
İlişkili taraflardan alacaklar, net (Dipnot 22 (a) ve 23 (i))	<u>13.154.122</u>	<u>9.991.199</u>
Genel Toplam	<u>13.242.385</u>	<u>10.168.454</u>

Şüpheli ticari alacak karşılığının 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
Dönem başı şüpheli ticari alacaklar karşılığı	189.553	211.791
Konusu kalmayan karşılıklar (Dipnot 18)	(55.508)	(22.238)
Dönem içinde ayrılan karşılık (Dipnot 18)	<u>32.314</u>	<u>-</u>
Dönem sonu şüpheli ticari alacaklar karşılığı (Dipnot 23 (i))	<u>166.359</u>	<u>189.553</u>

Ticari borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
Satıcılar, net	1.104.354	965.573
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 22 (b) ve Dipnot 23 (ii))	<u>52.936</u>	<u>1.212.973</u>
Toplam	<u>1.157.290</u>	<u>2.178.546</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

6. Diğer Alacaklar ve Borçlar

Uzun vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
Diğer çeşitli alacaklar	30.261	-
Verilen depozito ve teminatlar	<u>30.690</u>	<u>12.205</u>
Toplam (Dipnot 23 (i))	<u>60.951</u>	<u>12.205</u>

Kısa vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
Alarko Merkezi Yönetimi'ne Borçlar	3.874	8.120
Diğer çeşitli borçlar	3.700	168
Ortaklara borçlar (Dipnot 22 (c))	<u>-</u>	<u>574</u>
Toplam (Dipnot 23(ii))	<u>7.574</u>	<u>8.862</u>

Uzun vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
Alınan depozito ve teminatlar	<u>316.748</u>	<u>254.039</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

7. Stoklar

Stoklar alım-satım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013				31 Aralık 2012			
	Düzeltilmiş Defter Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Tarihi	Düzeltilmiş Defter Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Tarihi
<u>Konut Projesi</u>								
Arsa Payı (1 Parsel) ve Proje Maliyeti	-	-	-		-	-	-	
Satışı gerçekleşmeyen projeler	11.796.529	-	13.810.000	31.12.2013	12.808.999	-	14.195.000	31.12.2012
Satış sözleşmesi gerçekleşen projeler	4.730.000	-	4.740.000	31.12.2013	-	-	-	
Değer Düşüklüğü	-	-	-		-	-	-	
Toplam	16.526.529		18.550.000		12.808.999		14.195.000	
<u>Büyükçekmece Arsası</u>								
Arsa Maliyeti (3 Parsel)	3.271.735	-	43.753.000	31.12.2013	4.321.594	-	9.325.000	31.12.2012
Toplam	19.798.264		62.303.000		17.130.593		23.520.000	

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

7. Stoklar (devam)

Konut Projesi: Şirket, gayrimenkul portföyünde bulunan Büyükçekmece Eskice Mevkii'nde kain 106 no.lu ada, 18 no.lu parseldeki 239.466 m² arsa üzerinde 63 adet villa ve 1 adet sosyal tesisin yapı ruhsatını 21 Ekim 2005 tarihinde almış ve satış faaliyetlerine başlamıştır. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla 50 adet villa için satış sözleşmesi yapılmıştır.

Büyükçekmece Arsası: Toplam 622.651 m² büyüklüğünde 3 adet parsel bulunmaktadır.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Konut Projesi için İnşaat All Risk ve İşveren Mali Sorumluluk Sigortaları tutarı sırasıyla 34.159.472 TL ve 24.271.920 TL (Dipnot 26).

Şirket'in alım-satım amaçlı gayrimenkulleri Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından değerlendirilmiştir.

8. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir (TL):

<u>Gerçeğe Uygun Değer</u>	<u>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</u>
1 Ocak 2012 tarihi itibarıyla	138.815.000
İlaveler	871.972
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış (Dipnot 18)	9.022.028
Çıkış	-
31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla	148.709.000
İlaveler	5.885.980
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış (Dipnot 18)	29.391.020
Çıkış	-
31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla	<u>183.986.000</u>

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla cari dönem girişi; Hillside Beach Club Tatil Köyü yatırımı ve Büyükçekmece Alkent 2000 Sitesi'nde bulunan 10 Adet dükkan ile ilgili alımlardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 80.813.397 TL, 65.290.332 TL'dir (Dipnot 26).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

8. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (devam)

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2013		
<u>Gayrimenkul Adı</u>	<u>Ekspertiz Raporu Tarihi</u>	<u>Rayiç Değeri (TL)</u>
Hillside Beach Club Tatil Köyü	31.12.2013	90.306.000
Etiler Alkent Sitesi - Dükkanlar	31.12.2013	9.557.000
Büyükçekmece Alkent 2000- Dükkanlar	31.12.2013	5.650.000
Eyüp Topçular- Fabrika	31.12.2013	30.446.000
Ankara Çankaya İş Merkezi	31.12.2013	3.206.000
İstanbul Karaköy İş Merkezi	31.12.2013	2.600.000
İstanbul Şişhane İş Merkezi	31.12.2013	2.400.000
Maslak Arsası (*)	31.12.2013	39.821.000
Toplam		<u>183.986.000</u>

31 Aralık 2012		
<u>Gayrimenkul Adı</u>	<u>Ekspertiz Raporu Tarihi</u>	<u>Rayiç Değeri (TL)</u>
Hillside Beach Club Tatil Köyü	31.12.2012	69.150.000
Etiler Alkent Sitesi - Dükkanlar	31.12.2012	8.453.000
Eyüp Topçular- Fabrika	31.12.2012	29.138.000
Ankara Çankaya İş Merkezi	31.12.2012	2.857.000
İstanbul Karaköy İş Merkezi	31.12.2012	1.817.000
İstanbul Şişhane İş Merkezi	31.12.2012	2.025.000
Maslak Arsası(*)(**)	31.12.2012	35.269.000
Toplam		<u>148.709.000</u>

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından değerlendirilmiştir.

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

** 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Maslak Arsası stoklar hesabından yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına sınıflanmıştır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

9. Maddi Duran Varlıklar

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar aşağıdaki gibidir (TL) :

Maliyet ;

	Açılış 1 Ocak 2013	İlaveler	Satışlar	Kapanış 31 Aralık 2013
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	123.365	-	-	123.365
Binalar	311	-	-	311
Tesis, makine ve cihazlar	4.216	-	-	4.216
Demirbaşlar	151.829	52.348	(111.240)	92.937
Diğer maddi duran varlıklar	27.373	-	-	27.373
Ara Toplam	307.094	52.348	(111.240)	248.202
Birikmiş amortismanlar ;				
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	123.365	-	-	123.365
Binalar	311	-	-	311
Tesis, makine ve cihazlar	4.216	-	-	4.216
Demirbaşlar	147.176	1.583	(110.683)	38.076
Diğer maddi duran varlıklar	27.373	-	-	27.373
Ara Toplam (Dipnot 17)	302.441	1.583	(110.683)	193.341
Net Değer	4.653	50.765	(557)	54.861

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

9. Maddi Duran Varlıklar (devam)

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar aşağıdaki gibidir (TL) :

Maliyet ;

	Açılış 1 Ocak 2012	İlaveler	Satışlar	Kapanış 31 Aralık 2012
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	123.365	-	-	123.365
Binalar	311	-	-	311
Tesis, makine ve cihazlar	4.216	-	-	4.216
Demirbaşlar	150.332	1.497	-	151.829
Diğer maddi duran varlıklar	27.373	-	-	27.373
Ara Toplam	305.597	1.497	-	307.094
Birikmiş amortismanlar ;				
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	123.365	-	-	123.365
Binalar	311	-	-	311
Tesis, makine ve cihazlar	4.216	-	-	4.216
Demirbaşlar	145.716	1.460	-	147.176
Diğer maddi duran varlıklar	27.373	-	-	27.373
Ara Toplam (Dipnot 17)	300.981	1.460	-	302.441
Net Değer	4.616	37	-	4.653

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 60.294 TL ve 49.022 TL'dir (Dipnot 26).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

10. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıklar aşağıdaki gibidir (TL) :

Maliyet;	Açılış			Kapanış
	1 Ocak 2013	İlaveler	Satışlar	31 Aralık 2013
Haklar	11.094	-	-	11.094
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	124.355	-	-	124.355
Ara Toplam	135.449	-	-	135.449
Birikmiş itfa payları;				
Haklar	10.836	28	-	10.864
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	110.132	14.222	-	124.354
Ara Toplam (Dipnot 17)	120.968	14.250	-	135.218
Net Değer	14.481	(14.250)	-	231

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıklar aşağıdaki gibidir (TL) :

Maliyet;	Açılış			Kapanış
	1 Ocak 2012	İlaveler	Satışlar	31 Aralık 2012
Haklar	11.094	-	-	11.094
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	124.355	-	-	124.355
Ara Toplam	135.449	-	-	135.449
Birikmiş itfa payları;				
Haklar	10.807	29	-	10.836
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	89.673	20.459	-	110.132
Ara Toplam (Dipnot 17)	100.480	20.488	-	120.968
Net Değer	34.969	(20.488)	-	14.481

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

11. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

- a) 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Şirket'in Stoklar, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Sabit Kıymetler Hesapları'nda gösterilen;

Büyükçekmece İlçesi, Eskice Mevkii'ndeki arsasının, projede yeşil alan öngörülen iki adet parseli üzerinde içme ve kullanma suyu temin edilen ve edilecek olan yüzeysel su kaynaklarının kirlenmeye karşı korunması hakkında yönetmelik hükümlerine göre mutlak koruma alanı olması nedeniyle İSKİ tarafından açılan dava sonucu kamulaştırılmıştır.

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) :

	<u>31 Aralık 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler		
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	1.972.628	2.473.671
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C.Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D.Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı		
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
Toplam	<u>1.972.628</u>	<u>2.473.671</u>

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ bulunmamaktadır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

11. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler (devam)

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

	<u>31 Aralık 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
Alınan teminat senetleri	697.805	1.436.847
Alınan teminat mektupları	<u>269.770</u>	<u>428.827</u>
Toplam	<u>967.575</u>	<u>1.865.674</u>

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

	<u>Tahsil Edilemeyen Alacaklar</u>	<u>Ayrılan Karşılıklar</u>
31 Aralık 2013	166.359	166.359
31 Aralık 2012	189.553	189.553

12. Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	58.305	50.978

Uzun vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir (TL) :

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar:

	<u>31 Aralık 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
Dönem başı kıdem tazminatı karşılığı	120.456	106.386
Faiz Gideri	12.046	9.043
Hizmet Gideri	22.170	19.776
Dönem içi ödemeler	-	(11.370)
Aktüeryal kayıp/(kazanç)	<u>(1.995)</u>	<u>(3.379)</u>
Dönem sonu kıdem tazminatı karşılığı	<u>152.677</u>	<u>120.456</u>

Kullanılmamış izin karşılıkları:

	<u>31 Aralık 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
Dönem başı kullanılmamış izin karşılığı	57.872	-
Dönem içindeki artış/(azalış)	<u>5.122</u>	<u>57.872</u>
Dönem sonu kullanılmamış izin karşılığı	<u>62.994</u>	<u>57.872</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

13. Diğer Varlık ve Yükümlülükler

Diğer kısa vadeli dönen varlıklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	<u>163.537</u>	<u>154.225</u>
Toplam	<u>163.537</u>	<u>154.225</u>

Diğer kısa vadeli yükümlülükler aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
Ödenecek KDV	<u>431.560</u>	<u>865.579</u>
Toplam (Dipnot 23 (ii))	<u>431.560</u>	<u>865.579</u>

14. Özkaynaklar

a) Ödenmiş Sermaye

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermayesi 20.000.000 TL olup, çıkarılmış ve ödenmiş sermayesi 10.650.794 TL'dir. Şirket'in sermayesi ihraç edilmiş ve her biri 1 Kr nominal değerde 1.065.079.400 adet hisseden meydana gelmiştir. Şirket'in ortaklık yapısının detayı 1 no'lu dipnotta belirtilmiştir.

b) Sermaye Düzeltmesi Farkları

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 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 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerine yaklaştığı öngörülen Borsa İstanbul'da 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 "Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlemeden kaynaklanan, sırasıyla, 279.783 TL değer azalışı ve 1.289.429 TL değer artışı "Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu" hesabına kaydedilmiştir (Dipnot 4).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

14. Özkaynaklar (devam)

d) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler genel kanuni yedek akçelerden oluşmakta olup 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla 2.765.034 TL'dir (31 Aralık 2012- 2.587.834 TL).

Türk Ticaret Kanunu (TTK)'na göre genel kanuni yedek akçelerden I. Tertip ve II. Tertip olmak üzere aşağıdaki şekilde ayrılmaktadır:

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

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

e) Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)

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

	<u>31 Aralık 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
Olağanüstü yedekler	220.699.909	144.939.337
Geçmiş yıl karları	<u>11.786.437</u>	<u>75.760.572</u>
Toplam	<u>232.486.346</u>	<u>220.699.909</u>

15. Satışlar ve Satışların Maliyeti

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>1 Ocak 2013</u> <u>31 Aralık 2013</u>	<u>1 Ocak 2012</u> <u>31 Aralık 2012</u>
Konut satış gelirleri	1.151.185	4.756.027
Kira gelirleri	13.320.811	10.512.867
Arsa satış gelirleri	<u>17.736.302</u>	<u>42.081</u>
Toplam	<u>32.208.298</u>	<u>15.310.975</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

15. Satışlar ve Satışların Maliyeti (devam)

Satışların maliyeti aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>1 Ocak 2013</u> <u>31 Aralık 2013</u>	<u>1 Ocak 2012</u> <u>31 Aralık 2012</u>
Satılan konut maliyeti	958.394	3.773.021
Satılan arsa maliyeti	<u>1.104.173</u>	<u>60.739</u>
Toplam	<u>2.062.567</u>	<u>3.833.760</u>

Satışların maliyeti başlıca arsa satış maliyeti ve konut satış maliyetinden oluşmaktadır. 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla yıl içerisinde satılan konutlara ait oluşan değer düşüklüğü bulunmamaktadır. (Dipnot 7).

16. Genel Yönetim Giderleri

Genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>1 Ocak 2013</u> <u>31 Aralık 2013</u>	<u>1 Ocak 2012</u> <u>31 Aralık 2012</u>
Genel yönetim giderleri	<u>5.278.313</u>	<u>3.507.801</u>
Toplam	<u>5.278.313</u>	<u>3.507.801</u>

17. Niteliklerine Göre Giderler

Niteliklerine göre genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>1 Ocak 2013</u> <u>31 Aralık 2013</u>	<u>1 Ocak 2012</u> <u>31 Aralık 2012</u>
Dışarıya Yaptırılan Onarım ve Hizmetler	1.422.223	775.088
Personel Giderleri	1.262.924	1.169.885
Dava, İcra ve Noter	768.644	30.033
Vergi, Resim ve Harçlar	708.155	459.753
Kira Giderleri	578.792	474.916
Kullanılmamış İzin Karşılıkları	5.122	57.872
Banka Masrafları	55.495	40.585
Diğer Danışmanlık Giderleri	53.150	14.000
Hukuksal Danışmanlık Giderleri	33.550	33.550
Mali Danışmanlık ve Denetim Giderleri	33.100	32.722
Matbaa ve Yayın Giderleri	16.461	22.663
Amortisman ve İtfa Payları	15.833	21.948
Haberleşme Giderleri	11.707	13.608
Etüt, Proje ve Tercüme Gideri	2.411	1.619
Diğer	<u>310.746</u>	<u>359.559</u>
Toplam	<u>5.278.313</u>	<u>3.507.801</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

17. Niteliklerine Göre Giderler (devam)

Amortisman ve itfa giderleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>1 Ocak 2013</u> <u>31 Aralık 2013</u>	<u>1 Ocak 2012</u> <u>31 Aralık 2012</u>
Genel yönetim giderleri	<u>15.833</u>	<u>21.948</u>
Toplam	<u>15.833</u>	<u>21.948</u>

	<u>1 Ocak 2013</u> <u>31 Aralık 2013</u>	<u>1 Ocak 2012</u> <u>31 Aralık 2012</u>
Maddi duran varlıklar (Dipnot 9)	1.583	1.460
Maddi olmayan duran varlıklar (Dipnot 10)	<u>14.250</u>	<u>20.488</u>
Toplam	<u>15.833</u>	<u>21.948</u>

Çalışanlara sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>1 Ocak 2013</u> <u>31 Aralık 2013</u>	<u>1 Ocak 2012</u> <u>31 Aralık 2012</u>
Genel yönetim giderleri	<u>1.268.046</u>	<u>1.227.757</u>
Toplam	<u>1.268.046</u>	<u>1.227.757</u>

	<u>1 Ocak 2013</u> <u>31 Aralık 2013</u>	<u>1 Ocak 2012</u> <u>31 Aralık 2012</u>
Personel ücretleri	1.102.607	1.020.963
Personel taşıma giderleri	24.079	29.722
Personel yemek giderleri	19.103	16.327
Personel sağlık giderleri	4.661	4.265
Kullanılmamış izin karşılığı	5.122	57.872
Diğer personel giderleri	<u>112.474</u>	<u>98.608</u>
Toplam	<u>1.268.046</u>	<u>1.227.757</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

18. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler / (Giderler)

Esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir (TL):

	1 Ocak 2013 <u>31 Aralık 2013</u>	1 Ocak 2012 <u>31 Aralık 2012</u>
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış (Dipnot 8)	29.391.020	9.022.028
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı - Kira Bedeli	1.091.586	915.280
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı - Arazi Tahsis	233.077	227.503
Gayrimenkullerden Elde Edilen Kira Dışı Gelir	129.333	381.340
Konusu Kalmayan Karşılıklar (Dipnot 5)	55.508	22.238
Elektrik, Su, İsale Hattı	8.277	7.821
Kambiyo Karları	29.870.927	2.258.534
Faiz Gelirleri	2.396.394	3.993.584
Diğer Menkul Kıymet Satış Kârları	431.381	117.978
Vade Farkı Gelirleri	169.287	28.120
Reeskont Faiz Gelirleri	828	1.192
Diğer	<u>172.291</u>	<u>80.108</u>
Toplam	<u>63.949.909</u>	<u>17.055.726</u>

Esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir (TL):

	1 Ocak 2013 <u>31 Aralık 2013</u>	1 Ocak 2012 <u>31 Aralık 2012</u>
Kambiyo Zararları	2.615.229	9.400.408
Reeskont Faiz Giderleri	828	829
Menkul Kıymet Satış Zararları	149.654	-
Şüpheli Alacak Karşılığı (Dipnot 5)	32.314	-
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı - Kira Karşılığı	1.288.168	1.070.601
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı - Arazi Tahsis	233.077	227.503
Elektrik, Su, İsale Hattı	8.277	7.821
Diğer	<u>154.194</u>	<u>66.040</u>
Toplam	<u>4.481.741</u>	<u>10.773.202</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

19. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / (Giderler)

Yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir (TL):

	1 Ocak 2013 <u>31 Aralık 2013</u>	1 Ocak 2012 <u>31 Aralık 2012</u>
Temettü Geliri	32.933	16.240
Maddi Duran Varlık Satışı	<u>16.520</u>	-
	<u>49.453</u>	<u>16.240</u>

20. Vergi Varlık ve Yükümlülükleri

Türkiye’de kurumlar vergisi oranı 2013 yılı için %20’dir (2012 - %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) :

	<u>31 Aralık 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
Ticari bilanço karı	84.385.039	14.268.178
Diğer İndirimler	(84.385.039)*	(14.268.178)*
Ara toplam	-	-
Vergi oranı (%)	20	20
Vergi karşılığı	-	-

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

Ertelenmiş Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri

Şirket, 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünde olduğundan ertelenmiş vergi hesaplaması yapılmamıştır (Dipnot 2 (viii) (j)).

21. Hisse Başına Kazanç

Hisse başına kazanç aşağıdaki gibi hesaplanmıştır :

	<u>31 Aralık 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
Dönem karı	84.385.039	14.268.178
Raporlama dönemi itibarıyla ağırlıklı ortalama adi hisse adedi	10.650.794	10.650.794
(1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden)		
Hisse başına kazanç (TL)	7,9229	1,3396

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

22. İlişkili Taraf Açıklamaları

a) İlişkili taraflardan alacaklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2013		31 Aralık 2012	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	13.154.950	-	9.992.028	-
Eksi: Ertelenmiş Gelirler	(828)	-	(829)	-
Toplam (Dipnot 5)	<u>13.154.122</u>	<u>-</u>	<u>9.991.199</u>	<u>-</u>

b) İlişkili taraflara borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2013		31 Aralık 2012	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	-	-	1.168.660	-
Alarko Holding A.Ş.	5.196	-	37.819	-
Altek Alarko Elekt. Sant. Tes. İşl. ve Tic. A.Ş.	-	-	4.987	-
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	<u>47.740</u>	<u>-</u>	<u>1.507</u>	<u>-</u>
Toplam (Dipnot 5)	<u>52.936</u>	<u>-</u>	<u>1.212.973</u>	<u>-</u>

c) Ortaklara borçlar aşağıdaki gibidir(TL) :

	<u>31 Aralık 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
Temettü Borçları (Dipnot 6)	<u>-</u>	<u>574</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

22. İlişkili Taraf Açıklamaları (devam)

d) İlişkili taraflarla yapılan alımlar ve satışlar aşağıdaki gibidir (TL):

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

	<u>31 Aralık 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
<u>Giderler</u>		
Kur farkı gideri	106.356	191.402
Kira giderleri	577.907	474.916
Alınan hizmetler	736.799	215.996
Reeskont gideri	828	829
Diğer giderler	<u>24.643</u>	<u>66.009</u>
Toplam	<u>1.446.533</u>	<u>949.152</u>

	<u>31 Aralık 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
<u>Gelirler</u>		
Kira gelirleri	11.061.263	8.446.093
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı arazi tahsis bedeli	233.077	227.503
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı - %2 Kira Bedeli	1.092.549	915.280
Faiz gelirleri	13.589	19.823
Diğer	<u>41.210</u>	<u>69.382</u>
Toplam	<u>12.441.688</u>	<u>9.678.081</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

22. İlişkili Taraf Açıklamaları (devam)

d) İlişkili taraflarla yapılan alımlar ve satışlar aşağıdaki gibidir (TL) (devam) :

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

<u>Alımlar</u>	31 Aralık 2013			31 Aralık 2012		
	Mal	Hizmet	Diğer	Mal	Hizmet	Diğer
Attaş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	187.352	642.370	107.184	871.942	158.525	191.402
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	50.970	-	3.328	-	-	4.663
Altek Alarko Elekt. Sant. Tes Tic. A.Ş.	-	774	-	-	4.227	-
Alarko Holding A.Ş.	-	81.204	611.674	-	93.321	433.210
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic. A.Ş. *	5.500.000	-	-	-	-	-
Toplam	5.738.322	724.348	722.186	871.942	256.073	629.275

<u>Satışlar</u>	31 Aralık 2013			31 Aralık 2012		
	Mal	Hizmet	Diğer	Mal	Hizmet	Diğer
Attaş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	-	-	11.977.054	-	-	9.213.368
Alarko Holding A.Ş.	-	-	32.933	-	-	27.558
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	-	-	340.765	-	-	344.609
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	6.578
Altek Alarko Elekt. Sant. Tes. İşl. ve Tic. A.Ş.	-	-	90.936	-	-	85.968
Toplam	-	-	12.441.688	-	-	9.678.081

* Büyükçekmece Alkent 2000 sitesinde bulunan 10 adet dükkan alınmıştır (Dipnot 8).

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kaynaklanan şüpheli alacaklar bulunmamaktadır.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin brüt toplamı, sırasıyla, 854.343 TL ve 769.068 TL'dir.

23. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

Finansal araçlar ve finansal risk yönetimi

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

Risk yönetimi, aşağıdaki politikalar çerçevesinde uygulanmaktadır:

i. Kredi Riski

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

i. Kredi Riski (devam)

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Şirket'in alacaklarının ve nakit ve nakit benzerlerinin vade aşımı ve teminat yapısına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir (TL) :

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Nakit ve Nakit Benzerleri
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
31 Aralık 2013						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1) (Dipnot 3,5 ve 6)	13.154.122	88.263	-	60.951	36.933.182	2.203.881
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	137.970	-	-	-	-
A- Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2) (Dipnot 3,5 ve 6)	13.154.122	88.263	-	60.951	36.933.182	2.203.881
B- Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C- Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (3)	-	-	-	-	-	-
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D- Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) (Dipnot 5)	-	166.359	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-) (Dipnot 5)	-	(166.359)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E- Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

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

(3) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların vadelerinin genel olarak kısa olması nedeni ile gelecekte de değer düşüklüğüne uğraması beklenmemektedir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

i. Kredi Riski (devam)

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in alacaklarının ve nakit ve nakit benzerlerinin vade aşımı ve teminat yapısına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir (TL) :

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Nakit ve Nakit Benzerleri
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
31 Aralık 2012						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1) (Dipnot 3,5 ve 6)	9.991.199	177.255	-	12.205	19.993.122	2.437.298
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	305.041	-	-	-	-
A- Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2) (Dipnot 3,5 ve 6)	9.991.199	169.209	-	12.205	19.993.122	2.437.298
B- Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C- Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (3)	-	8.046	-	-	-	-
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D- Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) (Dipnot 5)	-	189.553	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-) (Dipnot 5)	-	(189.553)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E- Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

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

(3) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların vadelerinin genel olarak kısa olması nedeni ile gelecekte de değer düşüklüğüne uğraması beklenmemektedir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

i. Kredi Riski (devam)

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların yaşlandırılması aşağıdaki gibidir (TL):

31 Aralık 2013	İlişkili Taraflar	Ticari Alacaklar
Vadesi Üzerinden 1-30 gün geçmiş	-	-
Vadesi Üzerinden 1-3 ay geçmiş	-	-
Vadesi Üzerinden 3-12 ay geçmiş	-	-
Vadesi Üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
-Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-
31 Aralık 2012	İlişkili Taraflar	Ticari Alacaklar
Vadesi Üzerinden 1-30 gün geçmiş	-	-
Vadesi Üzerinden 1-3 ay geçmiş	-	-
Vadesi Üzerinden 3-12 ay geçmiş	-	8.046
Vadesi Üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
-Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-

ii. Likidite Riski

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

Aşağıdaki tablo Şirket'in türev niteliğinde olmayan kısa vadeli finansal yükümlülüklerinin 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla vade dağılımını göstermektedir (TL):

31 Aralık 2013	Defter Değeri	Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan Kısa
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 5)	52.936	52.936	52.936
Diğer ticari borçlar (Dipnot 5)	1.104.354	1.104.354	1.104.354
Diğer borçlar (Dipnot 6 ve 13)	439.134	439.134	439.134
31 Aralık 2012	Defter Değeri	Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan Kısa
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 5)	1.212.973	1.212.973	1.212.973
Diğer ticari borçlar (Dipnot 5)	965.573	965.573	965.573
Diğer borçlar (Dipnot 6 ve 13)	874.441	874.441	874.441

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

ii. Likidite Riski (devam)

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla varlık ve borçların kalan vadelerine göre hazırlanmış vade yapısı tablosu aşağıdaki gibidir (TL):

Parasal Varlıklar	31 Aralık 2013					Toplam
	0-1 ay arası	1-3 ay arası	3-6 ay arası	6-12 ay arası	1 Yıldan fazla	
Nakit ve Nakit Benzerleri	4.395.702	-	-	-	-	4.395.702
Stoklar	-	-	4.730.000	-	15.068.264	19.798.264
Diğer Varlıklar	61.458	112.747	11.904	166.352	-	352.461
Ticari ve Diğer Alacaklar, net	88.263	-	-	-	60.951	149.214
İlişkili Taraflardan Alacaklar, net	-	-	-	-	-	-
Toplam Türk Lirası Varlıklar	4.545.423	112.747	4.741.904	166.352	15.129.215	24.695.641
Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	18.494.284	16.247.077	-	-	-	34.741.361
Finansal Yatırımlar	-	-	-	129.292.842	-	129.292.842
Ticari Alacaklar, net	-	-	-	-	-	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar, net	13.154.122	-	-	-	-	13.154.122
Toplam Yabancı Para Varlıklar	31.648.406	16.247.077	-	129.292.842	-	177.188.325
Toplam Parasal Varlıklar	36.193.829	16.359.824	4.741.904	129.459.194	15.129.215	201.883.966
Parasal Borçlar						
Ticari Borçlar	1.104.354	-	-	-	-	1.104.354
İlişkili Taraflara Borçlar	52.936	-	-	-	-	52.936
Kıdem Tazminatı Karşılığı	-	-	-	-	152.677	152.677
Alınan Depozito ve Teminatlar	-	-	-	-	47.974	47.974
Alınan Avanslar	5.471	10.942	-	-	-	16.413
Diğer Kısa Vadeli Borçlar ve Gider Karşılıkları	439.134	-	-	-	62.994	502.128
Çalışanlara Sağlanan Faydalar	58.305	-	-	-	-	58.305
Toplam Türk Lirası Borçlar	1.660.200	10.942	-	-	263.645	1.934.787
Toplam Yabancı Para Borçlar	-	-	-	-	268.774	268.774
Toplam Parasal Borçlar	1.660.200	10.942	-	-	532.419	2.203.561

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

ii. Likidite Riski (devam)

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla varlık ve borçların kalan vadelerine göre hazırlanmış vade yapısı tablosu aşağıdaki gibidir (TL):

31 Aralık 2012

Parasal Varlıklar	0-1 ay arası	1-3 ay arası	3-6 ay arası	6-12 ay arası	1 Yıldan fazla	Toplam
Nakit ve Nakit Benzerleri	2.481.303	-	-	-	-	2.481.303
Stoklar	-	-	12.808.999	-	4.321.594	17.130.593
Diğer Varlıklar	36.789	69.542	6.347	212.797	-	325.475
Ticari ve Diğer Alacaklar, net	137.727	39.528	-	-	12.205	189.460
İlişkili Taraflardan Alacaklar, net	-	-	-	-	-	-
Toplam Türk Lirası Varlıklar	2.655.819	109.070	12.815.346	212.797	4.333.799	20.126.831
Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	9.874.106	10.075.011	-	-	-	19.949.117
Finansal Yatırımlar	106.977.778	-	-	-	-	106.977.778
Ticari Alacaklar, net	-	-	-	-	-	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar, net	9.991.199	-	-	-	-	9.991.199
Toplam Yabancı Para Varlıklar	126.843.083	10.075.011	-	-	-	136.918.094
Toplam Parasal Varlıklar	129.498.902	10.184.081	12.815.346	212.797	4.333.799	157.044.925
Parasal Borçlar						
Ticari Borçlar	965.573	-	-	-	-	965.573
İlişkili Taraflara Borçlar	1.212.973	-	-	-	-	1.212.973
Kıdem Tazminatı Karşılığı	-	-	-	-	120.456	120.456
Alınan Depozito ve Teminatlar	-	-	-	-	87.542	87.542
Alınan Avanslar	5.107	10.214	-	-	582.758	598.079
Diğer Kısa Vadeli Borçlar ve Gider Karşılıkları	874.441	-	-	-	58.446	932.887
Çalışanlara Sağlanan Faydalar	50.978	-	-	-	-	50.978
Toplam Türk Lirası Borçlar	3.109.072	10.214	-	-	849.202	3.968.488
Toplam Yabancı Para Borçlar	-	-	-	-	166.497	166.497
Toplam Parasal Borçlar	3.109.072	10.214	-	-	1.015.699	4.134.985

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

iii. Piyasa Riski

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

iv. Kur Riski

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

Şirket'in 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla net döviz pozisyonu 176.919.551 TL'dir (31 Aralık 2012 - 136.751.597 TL). Kurlarda yaşanacak %10'luk bir artış Şirket'in kârını 17.691.956 TL artırırken, %10'luk bir azalış ise 17.691.956 TL azaltacaktır.

Yabancı para pozisyonu

Toplam bazda;

	<u>31 Aralık 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
A. Döviz cinsinden varlıklar	177.188.325	136.918.094
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	<u>268.774</u>	<u>166.497</u>
Net döviz pozisyonu (A-B)	<u><u>176.919.551</u></u>	<u><u>136.751.597</u></u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

iv. Kur Riski (devam)

Yabancı para pozisyonu

Döviz bazında ayrıntılı;

	31 Aralık 2013			31 Aralık 2012		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel Para Birimi)	Döviz Tutarı	Döviz Kuru (Tam)	TL Karşılığı (Fonksiyonel Para Birimi)	Döviz Tutarı	Döviz Kuru (Tam)
1. Bankalar						
ABD Doları	12.875.446	6.032.631	2,1343	2.848.673	1.598.044	1,7826
Avro	21.865.915	7.446.251	2,9365	17.100.444	7.271.524	2,3517
2. Finansal Yatırımlar						
ABD Doları	129.292.842	60.578.570	2,1343	106.977.778	60.012.217	1,7826
3. İlişkili Taraflardan Alacaklar						
ABD Doları	13.154.122	6.163.202	2,1343	9.991.199	5.604.846	1,7826
DÖVİZE BAĞLI VARLIKLAR TOPLAMI	177.188.325			136.918.094		
Alınan Depozito ve Teminatlar (Uzun Vadeli)						
ABD Doları	268.774	125.931	2,1343	166.497	93.402	1,7826
DÖVİZE BAĞLI BORÇLAR TOPLAMI	268.774			166.497		
NET DÖVİZ POZİSYONU	176.919.551			136.751.597		

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

iv. Kur Riski (devam)

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla döviz pozisyonu duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir (TL):

Döviz Pozisyonu Duyarlılık Analizi Tablosu				
31 Aralık 2013				
Kar/Zarar			Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değişmesi Halinde		ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	15.505.364	(15.505.364)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısmı (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	15.505.364	(15.505.364)	-	-
	Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde		Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	2.186.592	(2.186.592)	-	-
5- Avro riskinden korunan kısmı (-)	-	-	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	2.186.592	(2.186.592)	-	-
Toplam (3+6)	17.691.956	(17.691.956)	-	-

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

iv. Kur Riski (devam)

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla döviz pozisyonu duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir (TL):

Döviz Pozisyonu Duyarlılık Analizi Tablosu				
31 Aralık 2012				
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değişmesi Halinde		ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	11.965.115	(11.965.115)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısmı (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	11.965.115	(11.965.115)	-	-
	Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde		Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	1.710.044	(1.710.044)	-	-
5- Avro riskinden korunan kısmı (-)	-	-	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	1.710.044	(1.710.044)	-	-
Toplam (3+6)	13.675.159	(13.675.159)	-	-

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

v. Faiz Riski

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

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Şirket'in faiz riskine duyarlı önemli finansal varlığı bulunmamaktadır.

vi. Fiyat Riski

Şirket, portföyünde bulunan hisse senetlerinde meydana gelebilecek fiyat değişimlerinin yol açacağı hisse senedi fiyat riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla bu hisse senetlerinin değerlemesinde kullanılan Borsa İstanbul' da bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış fiyatında %10'luk bir artış/azalış olması ve diğer tüm değişkenlerin sabit tutulması durumunda, kar/zararı etkilemeksizin doğrudan özkaynaklara olan net etki nedeniyle Şirket'in özkaynakları 283.431 TL daha düşük/yüksek olacaktı (31 Aralık 2012 - 311.410 TL) (Dipnot 4).

vii. Sermaye Riski Yönetimi

Şirket'in sermaye yönetimindeki hedefleri;

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

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

vii. Sermaye Riski Yönetimi (devam)

Şirket'in genel stratejisi geçen yıla göre değişmemiştir. 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla toplam sermayenin net borçlara oranı aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
Toplam borç	2.203.561	4.134.411
Eksi: nakit ve nakit benzerleri	<u>(39.137.063)</u>	<u>(22.430.420)</u>
Net borç	<u>(36.933.502)</u>	<u>(18.296.009)</u>
Toplam sermaye	386.557.149	304.754.439
Borç/sermaye oranı	% (10)	% (6)

Borç/sermaye oranındaki değişimin nedeni, Şirket'in elinde bulundurduğu likit fonların sabit kıymet alımında kullanılmasından dolayı dönen varlıklarında yaşanan azalış ve Şirket'in satışı gerçekleşen villaların teslim edilmesiyle birlikte alınan sipariş avanslarındaki azalışa bağlı olarak kısa vadeli borçlarında görülen azalıştır.

24. Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları ve Finansal Riskten Korunma Muhasebesi Çerçevesindeki Açıklamalar)

Finansal Araçlar

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

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

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

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

24. Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları ve Finansal Riskten Korunma Muhasebesi Çerçevesindeki Açıklamalar) (devam)

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.

25. Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

31 Aralık 2013 tarihinde 3.254,44 TL olan kıdem tazminatı tavanı 1 Ocak 2014 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 3.438,22 TL'na yükseltilmiştir (31 Aralık 2012 - 3.033,98 TL).

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

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

31 Aralık 2013	115.033.163 TL
31 Aralık 2012	89.611.274 TL

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

27. Ek Dipnotlar

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir:

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31 Aralık 2013	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2012
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri VI, No : 11, Md. 27/(b)	171.264.218	132.522.293
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri VI, No : 11, Md. 27/(a)	203.784.264	165.839.593
C	İştirakler	Seri VI, No : 11, Md. 27/(b)	1.339	1.696
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri VI, No : 11, Md. 24/(g)	-	-
	Diğer Varlıklar		13.710.889	10.525.268
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri VI, No : 11, Md. 4/(i)	388.760.710	308.888.850
E	Finansal Borçlar	Seri:VI, No : 11, Md. 35	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri:VI, No : 11, Md. 35	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri:VI, No : 11, Md. 35	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri VI, No : 11, Md. 24/(g)	-	-
I	Özkaynaklar	Seri:VI, No : 11, Md. 35	386.557.149	304.754.439
	Diğer Kaynaklar		2.203.561	4.134.411
D	Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)	Seri VI, No : 11, Md. 4/(i)	388.760.710	308.888.850
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31 Aralık 2013	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2012
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul İçin Tutulan Kısmı	Seri VI, No : 11, Md. 27/(b)	-	-
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri VI, No : 11, Md. 27/(b)	36.933.182	19.993.122
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri VI, No : 11, Md. 27/(c)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri VI, No : 11, Md. 27/(c)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri VI, No : 11, Md. 27/(d)	43.092.735	39.590.594
C1	Yabancı İştirakler	Seri VI, No : 11, Md. 27/(c)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri VI, No : 11, Md. 32/A	1.339	1.696
J	Gayrinakdi Krediler	Seri VI, No : 11, Md. 35	1.972.628	2.473.671
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri VI, No : 11, Md. 25/(n)	-	-

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

27. Ek Dipnotlar (devam)

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir (devam):

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Aralık 2013	Önceki Dönem 31 Aralık 2012	Asgari/ Azami Oranı
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri VI, No : 11, Md. 25/(n)	%0,00	%0,00	%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri VI, No : 11, Md. 27/(a), (b)	%52,42	%53,69	%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri VI, No : 11, Md. 27/(b)	%44,05	%42,90	%49
4	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri VI, No : 11, Md. 27/(c)	%0,00	%0,00	%49
5	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri VI, No : 11, Md. 27/(d)	%11,08	%12,82	%20
6	Borçlanma Sınırı	Seri VI, No : 11, Md. 32/A	%0,00	%0,00	%10
7	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri VI, No : 11, Md. 35	%0,51	%0,81	%500
8		Seri VI, No : 11, Md. 27/(b)	%9,50	%6,47	%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 belirtilmektedir. 31 Aralık 2013 tarihli, finansal tablolarına göre, söz konusu arsaların aktif toplamına oranı %11,08 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

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 belirtilmektedir. 31 Aralık 2013 tarihli finansal tablolarına göre %52,42 olup Tebliğ’de belirtilen sınırlar içindedir.

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 belirtilmektedir. 31 Aralık 2013 tarihli finansal tablolarına göre % 44,05 olup Tebliğ’de 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 2013 tarihli finansal tablolara göre, bu oran %9,50 olup Tebliğ’de belirtilen sınırlar içindedir.

Borçlanma sınırı, İşletmeci şirkete iştirak oranları portföy sınırlamalarına uygundur. Diğer portföy sınırlama konuları bulunmamaktadır.