

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş. (ALGYO)**

Şirket'in ana faaliyet konusu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmektir. Bu kapsamda Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi konularda iştigal etmektedir.

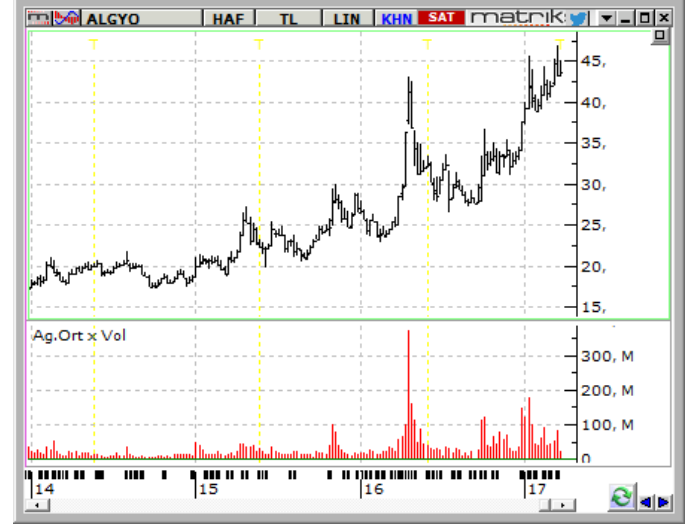
Şirket' in çoğunluk hisseleri Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş.' ye ait olup, Şirket hisselerinin % 49' u, 1996 yılından itibaren Borsa İstanbul A.Ş.' de işlem görmektedir.

Bilanço kalemlerine baktığımızda, 31.12.2016 itibariyle Şirketin dönen varlıkları yıllık % 24 artışla 354.4 Milyon TL, Duran varlıkları % 19 artışla 363.8 olarak gerçekleşmiştir. Toplam Varlıklar ise % 21 artışla 718.2 Milyon TL' ye ulaşmıştır. 2016 yılında Şirketin Öz kaynakları da geçen yıla göre % 22 artarak 713.5 Milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

2016 yılsonu itibariyle Şirketin nakit ve benzerleri kalemi içinde 67.8 Milyon TL' lik vadeli döviz mevduat bulunmaktadır. Ayrıca Şirketin finansal yatırımlar kaleminde 254.7 Milyon TL değerinde ABD doları üzerinden Eurobondu ve 2.6 Milyon TL değerinde Alarko Holding payı vardır. Pasif tarafında ise Şirketin finansal borcu yoktur. Şirket diğer GYO' lardan yüksek döviz cinsi nakit yapısı ve borçsuz bilançosu ile ayrışıyor. Bu yapı şirketin finansal dalgalanmalara karşısında güçlü kalmasını sağlamaktadır.

Şirket, gayrimenkul portföyünde bulunan Büyükçekmece' de 239.466 m² arsa üzerinde 63 adet villa ve 1 adet sosyal tesisin yapı ruhsatını Ekim 2005 tarihinde almış ve satış faaliyetlerine başlamıştır. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 54 adet villa için satış sözleşmesi yapılmıştır. Büyükçekmece de ayrıca toplam 622.651 m² büyüklüğünde 3 adet parsel bulunmaktadır. Stoklar kalemindeki bu varlıkların düzeltilmiş toplam defter değeri 14.5 Milyon TL' dir.

ALARKO GYO GRAFİK



Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkulleri ise;

- i)Hillside Beach Club Tatil Köyü
- ii)Etiler Alkent Sitesi - Dükkanlar
- iii)Büyükçekmece Alkent 2000 - Dükkanlar
- iv)Eyüp Topçular - Fabrika
- v) Ankara Çankaya İş Merkezi
- vi) İstanbul Karaköy İş Merkezi
- vii)İstanbul Şişhane İş Merkezi
- viii)Maslak Arsası

olup, 31 Aralık 2016 itibariyle bu varlıkların toplam rayiç değeri 361 Milyon TL' dir.

Şirket'in Maslak arsasında proje geliştirme çalışmaları devam etmekte olup, yeni projeler için de Şirket uygun arazi araştırmaları sürdürmektedir.

Sonuç olarak, 31.12.2016 itibariyle Şirketin Gayrimenkulleri, Gayrimenkul Projeleri ve Gayrimenkule dayalı haklarının toplam ekspertiz değeri 505 Milyon TL' dir.

Gelir tablosunu incelersek, Şirketin hasılat gelirleri de 2016 yılında % 13 oranında artarak 23.8 Milyon TL olmuştur. Şirket 2016 yılında esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler kaleminde nette 117.377.497 TL gelir elde etmiştir. Bu gelirin yaklaşık 59 Milyon TL' si kambiyo karlarından, 57 Milyon TL' si gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan gelirlerdir. Sonuç olarak 2016 Şirketin net karı 133.2 Milyon TL olarak gerçekleşmiş ve önceki yıla göre % 1 oranında artış göstermiştir.

Şirket son durum itibariyle Borsa İstanbul' da 3,4 F/K oranıyla ve 66.99 TL olan defter değerine göre % 35 oranında iskontolu işlem görmektedir. İskontolu piyasa değeri ve Şirketim mevcut portföyü dikkate alındığında Şirketi beğeniyor ve defter değeri hedefiyle AL önerisinde bulunuyoruz.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2016 ,31 ARALIK 2015 VE 31 ARALIK 2014 TARİHLERİNDEKİ FİNANSAL DURUM TABLOLARI (TL)

	2016/12	2015/12	2014/12
DÖNEN VARLIKLAR	354.401.310	284.873.223	224.548.291
Nakit ve Nakit Benzerleri	68.682.082	48.761.157	36.307.042
Finansal Yatırımlar	254.724.594	202.452.849	153.999.747
Ticari Alacaklar	16.181.512	14.574.365	12.906.250
Stoklar	14.547.444	17.328.264	19.798.264
DURAN VARLIKLAR	363.809.249	305.556.084	239.393.919
Finansal Yatırımlar	2.634.939	1.856.415	2.707.926
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	361.046.000	303.609.000	236.579.500
TOPLAM VARLIKLAR	718.210.559	590.429.307	463.942.210
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	3.732.052	3.416.499	2.994.025
Ticari Borçlar	1.767.351	1.759.505	1.514.263
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.852.430	1.534.640	1.335.015
ARA TOPLAM	3.732.052	-	-
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	950.456	752.384	622.265
Ö Z K A Y N A K L A R	713.528.051	586.260.424	460.325.920
ANA ORTAKLIĞA AİT ÖZKAYNAKLAR	713.528.051	586.260.424	460.325.920
Ödenmiş Sermaye	10.650.794	10.650.794	10.650.794
Sermaye Düzeltmesi Farkları	54.712.578	54.712.578	54.712.578
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	509.400.307	384.936.809	312.238.288
Net Dönem Karı/Zararı	133.207.239	131.791.243	78.151.728
TOPLAM KAYNAKLAR	718.210.559	590.429.307	463.942.210

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2016, 31 ARALIK 2015 VE 31 ARALIK 2014 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KAPSAMLI GELİR TABLOLARI (TL)

	2016/12	2015/12	2014/12
Hasılat	23.791.105	21.002.300	14.919.333
Satışların Maliyeti (-)	- 2.780.820	- 2.470.000	-
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)	21.010.285	-	14.919.333
BRÜT KAR/ZARAR	21.010.285	18.532.300	14.919.333
Genel Yönetim Giderleri (-)	- 5.338.706	- 4.959.464	- 4.365.359
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	125.577.714	126.010.962	79.458.506
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	- 8.200.217	- 7.830.122	- 11.902.157
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	133.049.076	131.753.676	78.110.323
DÖNEM KARI/ZARARI	133.207.239	131.791.243	78.151.728

GENEL MÜDÜRLÜK

Adres : Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok Kat:17
1.Levent / İstanbul
Telefon : 0 212 344 09 00
Fax : 0 212 344 09 13
Email : info@metroyatirim.com.tr

UYARI

Burada yer alan yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. Yatırım danışmanlığı hizmeti SPK tarafından yayımlanan tebliğ çerçevesinde, aracı kurumlar, portföy yönetim şirketleri, mevduat kabul etmeyen bankalar ile müşteri arasında imzalanacak bir sözleşme çerçevesinde sunulur. Burada ulaşılan sonuçlar, tercih edilen hesaplama yöntemi ve veya yorum tavsiyede bulunanların kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Sadece burada yer alan bilgilere dayanılarak yatırım kararı verilmesi sağlıklı sonuçlar doğurmayabilir. Ayrıca burada yer alan bilgiler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir.