



ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Faaliyet Raporu 2011

2011 Hesap Yılı
Ortaklar Genel Kurul Toplantısı
14 Mayıs 2012

Kayıtlı Sermaye
20.000.000 TL

Çıkarılmış Sermaye
10.650.794 TL



İÇİNDEKİLER

• Yönetim Kurulu'nun Mesajı	3
• Yönetim ve Denetim Kurulları	4
• Toplantı Gündemi	5
• Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu	6
• Faaliyetlerimiz Hakkında Genel Bilgiler	7
• Mali Göstergeler	9
• Denetim Kurulu Raporu	14
• Kâr Dağıtım Önerisi	15
• Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu	16
• Bağımsız Denetim Raporu	26
• Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablolar	27
- Finansal Durum Tabloları	28
- Kapsamlı Gelir Tabloları	30
- Özkaynak Değişim Tabloları	31
- Nakit Akış Tabloları	32
- Finansal Tablolara İlişkin Ayrıntılı Dipnotlar	33



Sermaye Piyasası Kurulu

PORTFÖY İŞLETMECİLİĞİ YETKİ BELGESİ

Numarası

GYO.P.İ. 1./1552

Tarihi

13.12.1996

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

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

Ali İhsan KARACAN
Kurul Başkanı

Ortaklığın:

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



YÖNETİM KURULU'NUN MESAJI

Değerli Hissedarlarımız,

2011 yılı, özellikle gelişmiş ülkeler açısından çok zorlu bir yıl olmuştur. Yılın ikinci yarısından itibaren küresel düzeyde belirsizlikler artmış, gelişmiş ülkelerde alınan parasal ve mali önlemlerin yetersiz kalması nedeniyle talepte yaşanan daralmanın sonucunda ekonomik büyüme yavaşlamıştır. 2011 yılında dünya ölçeğinde büyüme oranı % 2,7, ABD' de % 1,7, Euro Bölgesinde % 1,6, Çin' de % 9,2 olarak gerçekleşmiştir. Japon ekonomisi ise % 0,9 oranında küçülmüştür. Dünya ekonomisindeki büyümeyi % 6 oranıyla geliştirmekte olan ülkeler sürüklemiştir.

Başta AB Ülkeleri olmak üzere gelişmiş ülkelerde kamu borçları ve bütçe açıkları büyük boyutlara ulaşmış, bankacılık kesiminde sorunlar yaşanmaya başlanmış, işsizlik oranları artmıştır. İşsizlik oranları ABD' de % 8,3' e, AB Ülkelerinde % 9,3' e yükselmiştir. Gelişmiş ülkelerde yükselen işsizliğin kalıcı hale gelmesi, krizde yaşanan ücret ve gelir kayıplarının telafi edilememesi ciddi bir sosyal risk oluşturmaktadır. Son üç yıldır yaşanmakta olan sürecin faturası iyice belirginleşmiş, bu faturanın hangi ülkeler tarafından ve ülkeler içinde hangi kesimler tarafından ödeneceğine ilişkin mücadele derinleşmiştir. Ortada ciddi bir fatura olunca doğal olarak herkes bu yükten kaçınmak istemektedir. Bu yükü adil ve dengeli dağıtacak bir yol ve yöntemde uzlaşma sağlanamadığı için de dünya ölçeğinde riskler ve kırılganlıklar devam etmektedir. Bu sürecin dünya ölçeğinde ciddi siyasi ve sosyal sonuçları da ortaya çıkmaya başlamıştır. Başta Yunanistan olmak üzere bazı Avrupa ülkelerinde sosyal patlamalar yaşanmış, Yunanistan ve İtalya' da seçimle gelen hükümetler yerine teknokrat hükümetler kurulmuştur.

Türkiye ekonomisi ise 2011 yılında ciddi bir performans göstermiş ve % 8 civarında büyümüştür. Büyümenin kaynağını özel tüketim ve yatırım harcamaları oluşturmuştur. Büyümenin sonucu olarak da işsizlik oranı % 9,8 olarak gerçekleşmiştir. İhracat 135 Milyar \$ olurken, ithalat 241 Milyar \$ düzeyine ulaşmıştır. Dış ticaret açığı 106 Milyar \$, cari işlemler açığı ise 77,1 Milyar \$ olarak gerçekleşmiştir. Cari açığın GSMH' ya oranı ise önemli bir artış göstererek % 9,8 oranına ulaşmıştır. Türkiye ekonomisinin en zayıf noktasını yüksek dış ticaret açığı kaynaklı cari açık oluşturmaktadır. Doğrudan yabancı yatırımlar geçen yıla göre % 74 oranında artarak 15,7 Milyar \$ olarak gerçekleşmiştir. Bütçe açığı ise öngörülenin çok altında 17,4 Milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Bütçe açığının GSMH' ya oranı % 1,5 düzeyine inmiş olup gelişmiş ülkelere göre çok düşük bir düzeydedir. Enflasyon ise geçen yıla göre önemli oranda yükselerek % 10,45 olarak gerçekleşmiştir.

2012 yılında ise dünya ekonomisinin % 2,5, Türkiye ekonomisinin % 3 - 4 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.

İnşaat sektörü; yarattığı katma değer, yüksek istihdam potansiyeli ve etkilediği sektörlerin çeşitliliği ile her zaman ekonominin itici güçlerinden biri olmuştur. 2011 yılında inşaat sektörü ekonominin geneline oranla daha hızlı büyümüştür. Bunun en önemli göstergesi 2011 yılının ilk yarısında yapı kullanma izinlerinin önceki yıla göre % 19,1 oranında artış göstermesidir. Yılın ikinci yarısında konut kredi faizleri önemli oranda yükselmiştir. Bu meyanda arzadaki aşırı artış ciddi bir stok problemini gündeme taşıma potansiyelini barındırmaktadır.

İnşaat sektörünü çok yakından ilgilendiren kentsel dönüşüm ve yabancılara gayrimenkul satışında mütakabiliyet esasını kaldıran yasa tasarılarının 2012 yılının ilk çeyreğinde yasalaşması beklenmektedir. Bu yasal düzenlemelerin arz fazlasının eritilmesinde ne tür bir etki yaratacağı dikkatlice izlenmelidir.

Şirketimiz, inşaatı tamamlanan konut projemizin satışlarına 2011 yılında da devam etmiş, portföyüne eklediği yeni gayrimenkullerle kira gelirlerini artırmıştır. Ekonomik göstergeleri yakından takip eden Şirketimiz, yeni projelerini konjonktürün en uygun olduğu zamanda ve yüksek kalite anlayışıyla hayata geçirmeye devam edecektir.

Çalışmalarımızda bize desteğini esirgemeyen siz değerli ortaklarımıza ve her kademedede özenle çalışan personelimize teşekkürlerimizi sunuyoruz.

Değerli Heyetinizi saygı ve sevgiyle selamlarız.

Yönetim Kurulu



YÖNETİM VE DENETİM KURULLARI

<u>Yönetim Kurulu</u>	<u>Görevi</u>	<u>Görev Başlangıç Tarihi</u>	<u>Görev Bitiş Tarihi</u>
Mustafa Filiz	Yönetim Kurulu Başkanı	28.03.2011	14.05.2012
Ahmet Önder Kazazoğlu	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	28.03.2011	14.05.2012
Mehmet Alper Kaptanoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	28.03.2011	14.05.2012
Mehmet Ahkemoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	28.03.2011	14.05.2012
Hilmi Önder Şahin	Yönetim Kurulu Üyesi	28.03.2011	14.05.2012
Sarper Volkan Özten	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	28.03.2011	14.05.2012
İzzet Cemal Kişmir	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	28.03.2011	14.05.2012

Denetim Kurulu

Ümit Nuri Yıldız	28.03.2011	14.05.2012
Aykut Baycan	28.03.2011	14.05.2012
Erol Uçmazbaş	28.03.2011	14.05.2012

Bağımsız Denetleme Kuruluşu

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

Yönetim Kurulu Üyeleri ile Denetim Kurulu Üyelerinin Yetki Sınırı

Yönetim Kurulu Başkanı ve Üyeleri Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Ana Sözleşmesi çerçevesinde şirketi temsil etmektedirler. Yönetim Kurulu Üyelerinin şirket yönetiminde icrai görevi yoktur. Ana sözleşmemizin 16 ncı ve 17 nci maddelerinde ise Denetim Kurulu Üyelerinin görev, yetki ve sorumlulukları belirtilmiştir.



14 MAYIS 2012 TARİHLİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI GÜNDEMİ

1. Saygı duruşu.
2. Divan Heyetinin seçimi hususunda müzakere ve karar.
3. Genel Kurul toplantı tutanağının imzalanması için Divan Heyetine yetki verilmesi hususunda müzakere ve karar.
4. a) 2011 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu ile 2011 yılı Finansal Durum Tablosu ve Kapsamlı Gelir Tablosunun okunması,
b) Murakıplar Kurulu Raporunun okunması,
c) Bağımsız Denetleme Kuruluşu Raporunun okunması,
d) 2011 yılı Finansal Durum Tablosu ve Kapsamlı Gelir Tablosunun tasdiki,
e) 2011 yılı faaliyetlerinden dolayı, Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Şirket Murakıplarının ibrası hususlarında müzakere ve karar.
5. Sermaye Piyasası Kurulu ve T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nden alınan ve şirket esas sözleşmesinin 6., 7., 11. ve 29. maddelerinin tadiline, 37. maddenin eklenmesine ilişkin izin yazıları ile eki esas sözleşme tadil metninin eski ve yeni şekillerinin okunup, görüşülerek, yeni şeklinin kabulü hususunda müzakere ve karar.
6. Yönetim Kurulu Üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları hakkında bilgi sunulması.
7. 2011 yılı faaliyet dönemi kârının tevzii hususunda Yönetim Kurulu teklifinin müzakeresi ve karar.
8. Yönetim Kurulu seçimi, görev süresi ile üyelerin ücretlerinin tesbiti hususlarında müzakere ve karar.
9. Murakıp seçimi, süresi ile ücretlerinin tesbiti hususunda müzakere ve karar.
10. Sermaye Piyasası Mevzuatına göre Yönetim Kurulunca seçilmiş bulunan bağımsız denetleme kuruluşu ile hesaplarımızın denetimi için denetleme sözleşmesi imzalanması ve sözleşme taslağının onayı hususunda müzakere ve karar.

Yönetim Kurulu



YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerli Ortaklarımız,

Şirketimizin 2011 yılı faaliyet sonuçlarını yansıtan Finansal Durum Tablosu ve Kapsamlı Gelir Tablosuyla birlikte diğer finansal tablolarını değerli Heyetinizin görüş ve eleştirilerine sunuyoruz.

- a) Faaliyet raporumuz 01.01.2011 – 31.12.2011 dönemini kapsamaktadır.
- b) 2011 yılında Yönetim ve Denetim Kurulları'nda yer almış üye ve murakıpların görev süreleri 4. sayfadaki tabloda belirtilmiştir.
- c) Yönetim Kurulu dönem içinde 15 toplantı yapmıştır. Yapılan 14 toplantıya tüm üyelerin katılımı sağlanmıştır. Bir toplantıya ise bir Yönetim Kurulu Üyesi mazereti dolayısıyla katılamamıştır.
- Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 2011 yılı faaliyet sonuçlarını gösteren finansal tabloları, Denet Bağımsız Denetim Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. (Member, BDO International Network) tarafından bağımsız denetime tabi tutulmuştur.
- d) 2011 faaliyet yılında ortaklığımızın kayıtlı sermaye tavanı 20.000.000 TL'dir.
- e) Çıkarılmış sermayemiz 10.650.794 TL, net dönem kârımız 31.229.378 TL'dir.
- f) 28 Mart 2011 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantımıza katılım oranı %57,19'dur. Sermayemizin %10 'undan fazlasına sahip olan ortaklarımız; %16,42 hisse ile Alarko Holding A.Ş. ve %34,78 hisse ile Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş.'dir.
- Son üç yıllık faaliyet döneminde, çıkarılmış sermaye üzerinden; 2008 yılında %94,00 bedelsiz hisse biçiminde temettü ödenmiş, 2009 yılında temettü ödenmemiş ve 2010 yılında ise %12,62 nakit temettü ödenmiştir.
- Yönetim Kurulu tarafından Genel Kurulumuzun onayına sunulan 2011 yılına ilişkin kâr dağıtım önerisi raporun 15. sayfasında yer almaktadır. İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'na kayıtlı ve orada işlem gören 1 TL nominal değerindeki hisse senedimizin rapor tanzim tarihindeki değeri 17,15 TL'dir.
- g) 2011 yılında vakıf ve derneklere bağış yapılmamıştır.
- h) 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla iştiraklerimizdeki ortaklık oranımız ile 2010 ve 2011 yıllarında elde ettiğimiz temettüleriyle ilgili bilgiler Finansal Tablolara İlişkin 4 ve 19 no.lu dipnotlarda yer almaktadır.
- i) 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla şirketimiz aleyhine açılan dava bulunmamaktadır.
- j) Şirketimizin Denetimden Sorumlu Komitesi yasal süresi içinde oluşturulmuş olup, Komite Üyeleri Mustafa Filiz ve Önder Kazazoğlu'dur. Komite SPK mevzuatı ile belirlenen görevleri yürütmektedir. Denetimden Sorumlu Komite 2011 yılı içinde 5 defa toplanmıştır.
- k) Yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri yakınlarının, şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek nitelikte işlemleri bulunmamaktadır.
- l) Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü ile ilgili bilgiler 28 no.lu dipnotta yer almaktadır.



FAALİYETLERİMİZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

2011 yılı, mevcut gayrimenkul stoklarının eritmeye çalışıldığı bir yıl olmuştur. İnşaat sektöründe faaliyet gösteren şirketler; özellikle Euro Bölgesinde kamu borçlarının sürdürülebilirliğiyle ilgili risklerin artması, bu ülkelerin bankacılık kesiminde yaşanan sorunlar, ABD ekonomisinde beklenenden düşük gerçekleşen büyüme ve Türkiye' de konut kredi faizlerindeki artışın da etkisiyle daha temkinli davranmayı tercih etmişlerdir.

Büyükkçekmece' deki Alkent İstanbul 2000 projemizin son fazını oluşturan Göl Malikanelerinin inşaatı tamamlanmış, malikanelerin büyük bölümü satılmıştır. Kalan az sayıda malikanenin ise 2012 yılında satılması hedeflenmektedir. Bu projede site yönetimi oluşturulmuş ve yaşam başlamıştır. Göl Malikaneleri projesi, sosyal tesisi ve çevre peyzaj düzenlemeleri ile yüksek prestijli bir yaşam merkezi olmuştur. Ayrıca Maslak' ta bulunan arsamız üzerinde proje geliştirme çalışmalarımız devam etmektedir.

2011 yılında, İstanbul' un Eyüp İlçesinde 13.503 metrekare arsa üzerinde kurulu fabrika binasını satın almak suretiyle gayrimenkul portföyümüzü daha da güçlendirmiş bulunmaktayız. Önceki yıllarda portföyümüze katarak kira geliri elde etmeye devam ettiğimiz yüksek prestijli gayrimenkuller ise; Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü, Alkent Etiler Çarşısı' ndaki dükkanlar, Karaköy Necatibey Caddesi' ndeki Alarko İş Merkezi, Tepebaşı Alarko-Dim İş Merkezi' ndeki katlar, Ankara Çankaya' da bulunan Alarko İş Merkezi' ndeki katlar' dır. İstikrarlı kira geliri getiren gayrimenkul portföyümüzü güçlendirmeyi sürdüreceğiz.

Şirketimiz 2011 yılında da net aktif değerini ve karını önemli ölçüde artırmış bulunmaktadır.

PERSONELE İLİŞKİN BİLGİLER

01.01.2011 - 31.12.2011 dönemi arasında şirketimizin ortalama çalışan personel sayısı 7'dir.

Şirketimizin 31.12.2011 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı yükümlülüğü 106.386 TL olup tamamı için karşılık ayrılmıştır.

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

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

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



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI MEVZUATINDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

28.07.2011 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VI, No: 29 sayılı Tebliği ile, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde yapılan önemli değişiklikler aşağıda özetlenmiştir.

Daha önce üç aylık periyotlarda kamuya açıklanan portföy tablosu uygulaması söz konusu Tebliğ ile kaldırılmıştır. 30.09.2011 tarihi itibarıyla portföy bilgilerine, Seri: XI, No: 29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca kamuya açıklanan finansal raporlarda ve faaliyet raporlarında yer verilmektedir.□

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 aşamayacaktır.

Portföy tablosunda; portföy değeri üzerinden hesaplanan yatırım ve diğer faaliyet sınırlamaları, yeni düzenleme ile "Bilanço Aktif Toplamı" üzerinden hesaplanmaktadır. Portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere ise Yönetim Kurulu faaliyet raporunda yer verilmektedir.□

Portföy sınırlamalarına uyum konusunda 31.12.2012 tarihine kadar süre verilmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına, gayrimenkule dayalı olması şartı aranmaksızın yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapma imkanı getirilmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kullanabilecekleri krediye ilişkin limit, hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları finansal tablolarda yer alan konsolide olmayan özsermayenin beş katı olarak yeniden belirlenmiştir.

KÂR DAĞITIM POLİTİKASI

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

Dağıtılacak kâr tutarı, yapılacak yeni yatırımlar ve likidite durumu dikkate alınmak suretiyle belirlenmektedir.

2012 ve izleyen yıllarda SPK'nın kâr dağıtımı zorunluluğunu kaldırması halinde, yapılacak yeni yatırımlar ve likidite durumu dikkate alınmak suretiyle kâr dağıtımı konusunda karar verilecektir.

DÖNEM İÇİNDE ANA SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE NEDENLERİ

Dönem içinde Ana Sözleşme'de yapılan değişiklik bulunmamaktadır.



MALİ GÖSTERGELER

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla düzenlenen bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolara göre;

- a) Net Satış Hasılatı 19.704.608 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu tutarın 36.618 TL tutarındaki kısmı arsa satışlarından, 9.816.388 TL tutarındaki kısmı villa satışlarından, 9.851.602 TL tutarındaki kısmı ise kira gelirlerinden oluşmaktadır.
- b) Net Dönem Kârı 31.229.378 TL'dir. Bilindiği üzere gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden istisna edilmiştir.
- c) Şirketimizin 2010 yılı sonunda 215.872.769 TL olan aktif toplamı yaklaşık % 9 oranında artarak 2011 yılı sonunda 234.803.141 TL'ye ulaşmıştır.
- 31.12.2011 tarihi itibarıyla 1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden pay sayısı 10.650.794 adet olup pay başına aktif değer 22,05 TL' dir.
- Şirketimiz 31.12.2011 tarihli bilançosuna göre cari oran 29,08 ve likidite oranı 22,97 olarak gerçekleşmiştir.
- d) Portföyümüzde yer alan varlıklara ilişkin özet bilgiler aşağıdaki gibidir :

i – Gayrimenkuller

Gayrimenkuller, Gayrimenkul Projeleri, Gayrimenkule Dayalı Haklar		Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	
			KDV Hariç	KDV Dahil
-Büyükkçekmece Eskice Köyü Arsası	Büyükkçekmece / İstanbul, 1 adet parsel, üzerine 63 adet villa inşa edilen Gayrimenkul Projesi arsası, 239.466 m ² .	05.12.2011	3.615.000	4.265.700
-Büyükkçekmece Eskice Köyü Arsası	Büyükkçekmece / İstanbul, 5 adet parsel, 819.272 m ² .	05.12.2011	8.770.000	10.348.600
-Büyükkçekmece Eskice Köyü'nde bulunan villalar	Büyükkçekmece Eskice köyündeki 239.466 m ² büyüklüğündeki arsa üzerine yapılan 1 adet sosyal tesis ve 63 adet villa projesinden kalan 15 adet villa.	05.12.2011	16.596.459	19.583.822
-Maslak Arsası	Sarıyer / İstanbul, 2 adet parsel, Maslak'ta, Şişli-İstinye Büyükdere Asfaltı üzerinde 18.961,90 m ² .	12.12.2011	35.080.000	41.394.400
-İstanbul Şişhane İş Merkezi	Beyoğlu / İstanbul, brüt 730 m ² , 3 kat / büro, 1 kat / giriş-mağaza, asansörlü, jeneratörlü, klimalı ve yerden ısıtmalı.	12.12.2011	1.920.000	2.265.600
-İstanbul Karaköy İş Merkezi	Karaköy / İstanbul, brüt 1.730 m ² , tek blok halinde, asansörlü, fuel-oil ısıtmalı, 1/2'si 1997 yılında, 1/2'si 1999 yılında satın alınmıştır.	12.12.2011	1.730.000	2.041.400
-Ankara Çankaya İş Merkezi	Çankaya / Ankara, brüt 1.887 m ² , tek blok halinde, 6 kat, asansörlü, chiller havalandırma, doğalgaz ısıtmalı.	09.12.2011	2.720.000	3.209.600



Gayrimenkuller, Gayrimenkul Projeleri, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	
		KDV Hariç	KDV Dahil
-Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü	16.12.2011	5.825.000	6.873.500
-Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü (kullanım hakkı)	16.12.2011	57.175.000	67.466.500
-Eyüp – Topçular Kargir Fabrika ve Arsası	16.12.2011	26.430.000	31.187.400
-Etiler Alkent Sitesi 'nde 39 adet Dükkan	12.12.2011	7.935.000	9.363.300
TOPLAM		167.796.459	197.999.822

ii – Para ve Sermaye Piyasası Araçları

Cinsi	Tutarı (TL)	Oranı (%)
Tahvil ve Bonolar	105.075.714	81,30
Vadeli Döviz Tevdiatı	21.423.286	16,58
Hisse Senedi	1.824.665	1,41
Yatırım Fonları	853.452	0,66
Çekler	35.146	0,03
Vadesiz TL Mevduatı	32.235	0,02
TOPLAM	129.244.498	100

iii – İştirakler

Cinsi	Tutarı (TL)	Oranı (%)
İştirakler	1.696	100

PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARDAN KIRAYA VERİLENLER HAKKINDA BİLGİLER

Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Sigorta Değeri (TL)	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri (TL)	Aylık Kira Bedeli (TL)	Kiracı	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi
- İstanbul Şişhane İş Merkezi	450.000	12.12.2011	7.200	6.942	Altek Alarko Elektrik Sant. Tesis İşl.ve Tic. A.Ş.	30.06.2011	1 yıl
- İstanbul Karaköy İş Merkezi			5.700	5.399	4C Tüketim Malzemeleri İth. İhr. Ltd. Şti.	01.05.2011	1 yıl
			2.480	3.077	Çırakoğlu Mim. Tas. ve Dan. Ltd.Şti.	01.10.2007	5 yıl
			1.540	2.135	Evo Bilgi Teknolojileri San. Tic. Ltd.Şti.	01.03.2011	1 yıl
			1.540	1.950	Kırcı Elektro Teknik San. ve Tic. Ltd. Şti.	14.01.2011	1 yıl
	650.000	12.12.2011	1.540	1.852	Züccacıyeciler Derneği İktisadi İşletmesi	01.11.2008	5 yıl
			600	800	Benim Ev ve Mutfak Eşyaları San. Tic. A.Ş.	01.11.2009	4 yıl
			6.100	9.000	Kırcı Elektro Teknik San. ve Tic. Ltd. Şti.	02.01.2011	1 yıl
Ankara Çankaya İş Merkezi	1.000.000	09.12.2011	17.500	27.861	Alarko Carrier Sanayi ve Ticaret A.Ş. - Ankara Şb.	01.02.2011	1 yıl
- Eyüp - Topçular Fabrika (1)	2.200.000	16.12.2011	45.520	37.778	Karyer Isı San. ve Tic. Ltd. Şti.	01.07.2011	2,5 yıl
- Etiler Alkent Çarşı 39 Adet Dükkan	1.913.000	12.12.2011	65.860	96.868			
1	122.926	12.12.2011	4.400	5.883	Migros Ticaret A.Ş.	01.02.2010	10 yıl
2	263.478	12.12.2011	9.420	12.609	Migros Ticaret A.Ş.	01.02.2010	10 yıl
3	73.291	12.12.2011	2.620	3.508	Migros Ticaret A.Ş.	01.02.2010	10 yıl
4	25.049	12.12.2011	520	861	Kırkyıl Kahve Fırat Şerif Hatipoğlu ve Ortağı	01.01.2012	1 yıl
5	56.128	12.12.2011	1.830	2.500	Niüfer Şengül	01.12.2011	1 yıl
6	41.284	12.12.2011	1.350	-	31.12.2011 tarihi itibarıyla kirada değildir.	-	-
7	41.284	12.12.2011	1.350	1.750	Doruk Uumlu Mam.San. ve Perakende Hizm. A.Ş.	01.10.2011	5 yıl
8	41.284	12.12.2011	1.350	1.750	Doruk Uumlu Mam. San. ve Perakende Hizm. A.Ş.	01.10.2011	5 yıl
9	41.284	12.12.2011	1.350	4.371	Aycin Eczanesi	01.06.2011	1 yıl
10	15.772	12.12.2011	571	1.885	Oniks Gıda Pazarlama Tic. Ltd. Şti.	01.08.2011	1 yıl
	31.079	12.12.2011	1.119	1.715	İSS Tesis Yönetim Hizmet A.Ş.	01.05.2011	1 yıl
11	32.471	12.12.2011	1.164	1.791	İSS Tesis Yönetim Hizmet A.Ş.	01.05.2011	1 yıl
	14.844	12.12.2011	536	1.774	Oniks Gıda Pazarlama Tic. Ltd. Şti.	01.08.2011	1 yıl





Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Sigorta Değeri (TL)	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri (TL)	Aylık Kira Bedeli (TL)	Kiracı	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi
12	31.079	12.12.2011	1.170	-	31.12.2011 tarihi itibarıyla kirada değildir.	-	-
13	63.086	12.12.2011	2.260	-	31.12.2011 tarihi itibarıyla kirada değildir.	-	-
14	15.772	12.12.2011	760	-	31.12.2011 tarihi itibarıyla kirada değildir.	-	-
15	31.079	12.12.2011	1.010	1.519	Erhan Yılmaz	01.03.2011	1 yıl
16	15.772	12.12.2011	510	542	Kırkyl Kahve Fırat Şerif Hatipoğlu ve Ortağ	01.01.2012	1 yıl
17	15.772	12.12.2011	520	1.500	Tanjerine Rek. Org. Dan. Tek. ve Gıda Tic. Ltd. Şti.	01.08.2011	1 yıl
18	75.611	12.12.2011	1.720	2.598	Kırkyl Kahve Fırat Şerif Hatipoğlu ve Ortağ	01.01.2012	1 yıl
19	7.886	12.12.2011	280	1.168	Nur Ünal	01.09.2011	1 yıl
20	15.772	12.12.2011	568	1.349	Tülin Özdemir	01.07.2011	1 yıl
21	7.886	12.12.2011	280	1.400	Ebru Ismihan Kocubaş	01.09.2011	1 yıl
22	15.772	12.12.2011	563	451	Berrin - Bünyamin Özgültekin	01.10.2011	1 yıl
23	31.543	12.12.2011	1.030	1.826	Emor Emlak Kırtasiye Tic. Ltd. Şti.	01.02.2011	1 yıl
24	31.543	12.12.2011	1.030	1.583	STR Film Yapımcılığı Eğitim Turizm Ltd. Şti.	01.04.2011	1 yıl
25	31.543	12.12.2011	1.030	1.490	E-Lab Sağlık Hizmetleri A.Ş.	01.07.2011	1 yıl
26	31.543	12.12.2011	1.030	1.490	E-Lab Sağlık Hizmetleri A.Ş.	01.07.2011	1 yıl
27	63.086	12.12.2011	2.150	4.216	Akbank A.Ş.	01.04.2009	5 yıl
28	15.772	12.12.2011	1.530	907	Gülşay Egemen	01.07.2011	1 yıl
29	47.315	12.12.2011	510	2.915	Gülşay Egemen	01.11.2011	1 yıl
30	25.977	12.12.2011	960	1.000	STR Film Yapımcılığı Eğitim Turizm Ltd. Şti.	01.11.2011	1 yıl
31	31.543	12.12.2011	1.190	1.738	STR Film Yapımcılığı Eğitim Turizm Ltd. Şti.	01.03.2011	1 yıl
32	25.977	12.12.2011	960	1.432	STR Film Yapımcılığı Eğitim Turizm Ltd. Şti.	01.03.2011	1 yıl
33	31.543	12.12.2011	1.190	1.735	Duru Otomotiv Turizm Tic. Ltd. Şti.	01.04.2011	1 yıl
34	31.543	12.12.2011	920	902	Berrin - Bünyamin Özgültekin	01.10.2011	1 yıl
35	31.543	12.12.2011	920	902	Berrin - Bünyamin Özgültekin	01.10.2011	1 yıl

Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Sigorta Değeri (TL)	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri (TL)	Aylık Kira Bedeli (TL)	Kiracı	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi
	F3-12	12.12.2011	460	1.226	Santeks Saner Tekst. Tic. Ltd. Şti.	01.03.2011	1 yıl
	30	12.12.2011	610	1.002	Gülşay Egemen	01.08.2011	1 yıl
	F4-01A	12.12.2011	589	1.115	Osman Güllü	01.10.2011	1 yıl
	31	12.12.2011	585	1.247	Emor Emlak Org. San. Tic. Ltd. Şti.	01.06.2011	1 yıl
	F4-02A	12.12.2011	605	670	Tatlı Rüyalar Gıda ve Dan. San. Tic. Ltd. Şti.	01.04.2011	2 yıl
	32	12.12.2011	1.040	1.611	Bambino Oyuncak San. Tic. Ltd. Şti.	01.11.2011	1 yıl
	33	12.12.2011	760	1.383	Hülya Çanga	01.07.2011	1 yıl
	34	12.12.2011	760	1.485	Candostlar Kuaför Güzellik Salon İş. Ltd. Şti.	01.06.2011	1 yıl
	35	12.12.2011	1.170	2.926	Candostlar Kuaför Güzellik Salon İş. Ltd. Şti.	01.06.2011	1 yıl
	36	12.12.2011	1.210	1.545	Akip Gıda San. Tic. A.Ş.	01.09.2011	1 yıl
	37	12.12.2011	2.190	3.047	Akip Gıda San. Tic. A.Ş.	01.09.2011	1 yıl
	38	12.12.2011	1.195	3.145	Candostlar Kuaför Güzellik Salon İş. Ltd. Şti.	01.06.2011	1 yıl
	F4-09	12.12.2011	1.485	1.722	Tatlı Rüyalar Gıda ve Dan. San. Tic. Ltd. Şti.	01.04.2011	1 yıl
	39	12.12.2011	1.530	1.684	Tatlı Rüyalar Gıda ve Dan. San. Tic. Ltd. Şti.	01.04.2011	1 yıl
- Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü (2)	31.870.000	12.12.2011	6.200.000	7.518.897	Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.		
				7.428.897	Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	21.04.2004	15
				90.000	Topal İnş. Kuyumculuk San. Tic. İhr. ve İth. Ltd. Şti.	20.04.2011	1 Sezon

Dipnotlar:

(1) Devir alınan taşınmazın 2003 yılından itibaren mevcut kiracısı olan Karyer İsi San ve Tic. Ltd. Şti ile kira sözleşmesi 31.12.2013 tarihinde sona erecektir. Toplam 15.675 m²'lik kapalı alanın 11.368 m²'lik kısmı aylık 20.000 ABD Doları + KDV bedelle kiraya verilmiştir. Kira sözleşmesi süresince bütün binaların tadilat, bakım ve onarım giderleri kiracı tarafından üstlenilecektir.

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





DENETİM KURULU RAPORU

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. GENEL KURULU' NA

ORTAKLIĞIN

- **UNVANI** : ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
- **MERKEZİ** : Muallim Naci Cad. No: 69 34347 Ortaköy – İstanbul
- **SERMAYESİ** : **KAYITLI** : 20.000.000 TL
ÇIKARILMIŞ : 10.650.794 TL
- **FAALİYET KONUSU** : Esas Mukavelede Gösterildiği Şekilde.

DENETÇİ VEYA DENETÇİLERİN ADI VE GÖREV SÜRELERİ, ORTAK VEYA ŞİRKETİN PERSONELİ OLUP OLMADIKLARI:

1. ÜMİT NURI YILDIZ (Görev Süresi 28.03.2011 – 14.05.2012 tarihleri arasında olup, ortak ve şirket personeli değildir.)
2. AYKUT BAYCAN (Görev Süresi 28.03.2011 – 14.05.2012 tarihleri arasında olup, ortak ve şirket personeli değildir.)
3. EROL UÇMAZBAŞ (Görev Süresi 28.03.2011 – 14.05.2012 tarihleri arasında olup, ortak ve şirket personeli değildir.)

KATILINAN YÖNETİM KURULU VE YAPILAN DENETİM KURULU TOPLANTI SAYISI:

Katılınan Yönetim Kurulu toplantı sayısı üçtür. Denetim Kurulu toplantı sayısı ikidir.

ORTAKLIĞIN HESAPLARI, DEFTER VE BELGELERİ ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMENİN KAPSAMI, HANGİ TARİHLERDE İNCELEME YAPILDIĞI VE VARILAN SONUÇ:

Ortaklığın yasal defter ve belgeleri üzerinde Türk Ticaret Kanunu, diğer mevzuat hükümleri, Ortaklığın Esas Mukavelesi, Genel Kurul ve Yönetim Kurulu kararlarına uygunluğu açısından, birinci altı aylık dönem için 21-22 Temmuz 2011 tarihinde, ikinci altı aylık dönem için 26-27 Ocak 2012 tarihinde olmak üzere yapılan iki denetimde varılan sonucun müsbet olduğu görülmüştür.

TÜRK TİCARET KANUNU' NUN 353. MADDESİNİN I. FIKRASININ 3 NUMARALI BENDİ GEREĞİNCE ORTAKLIK VEZNESİNDE YAPILAN SAYIMLARIN SAYISI VE SONUÇLARI:

Ortaklık veznesi dört defa kontrol edilerek sayım yapılmıştır.

TÜRK TİCARET KANUNU' NUN 353. MADDESİNİN I. FIKRASININ 4 NUMARALI BENDİ GEREĞİNCE YAPILAN İNCELEME TARİHLERİ VE SONUÇLARI:

Her ay şirket kayıtları TTK' nın 353/I-4 maddesinde bahsi geçen kıymetlerin mevcut olup olmadığı noktasından incelenmiş olup, kıymetlerin kayıtlara uygunluğu görülmüştür.

İNTİKAL EDEN ŞİKAYET VE YOLSUZLUKLAR VE BUNLAR HAKKINDA YAPILAN İŞLEMLER:

Göreve atandığımız 28.03.2011 tarihinden bugüne kadar tarafımıza herhangi bir yolsuzluk veya şikayet intikal etmemiştir.

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi' nin 01.01.2011 – 31.12.2011 dönemi hesap ve işlemlerini Türk Ticaret Kanunu, Ortaklığın Esas Sözleşmesi ve diğer mevzuat ile genel kabul görmüş muhasebe ilke ve standartlarına göre incelemiş bulunmaktayız.

Görüşümüze göre, içeriğini benimsediğimiz ekli 31.12.2011 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal durum tablosu, Ortaklığın anılan tarihteki mali durumunu, 01.01.2011 – 31.12.2011 dönemine ait kapsamlı gelir tablosu, anılan döneme ait faaliyet sonuçlarını gerçeğe uygun ve doğru olarak yansıtmakta, kârın dağıtım önerisi yasalara ve ortaklık esas sözleşmesine uygun bulunmaktadır.

Finansal Durum Tablosunun ve Kapsamlı Gelir Tablosunun onaylanmasını ve Yönetim Kurulu'nun aklanmasını oylarınıza arz ederiz.

DENETİM KURULU

Ümit Nuri YILDIZ

Aykut BAYCAN

Erol UÇMAZBAŞ



KÂR DAĞITIM ÖNERİSİ

Genel Kurulumuzun onayına sunulan, 2011 yılına ait finansal tablolarda yer alan 31.229.378 TL dönem kârından; Sermaye Piyasası Mevzuatı, Şirket Ana Sözleşmesi ve diğer mevzuat hükümleri uyarınca 494.247 TL birinci tertip yasal yedek akçe ayrıldıktan sonra kalan net dağıtılabilir dönem kârı 30.735.131 TL dir.

- Net dağıtılabilir dönem kârının % 20' sine tekabül eden 6.147.026 TL tutarındaki kısmının birinci temettü olarak hesaplanmasını, hesaplanan bu birinci temettünün 3.089.547 TL kısmının ortaklara kâr payı olarak nakden dağıtılmasını, bakiyesinin ise dağıtılmayarak olağanüstü yedek akçelere eklenmesini,
- Dağıtılacak kâr payı üzerinden 255.701 TL tutarında ikinci tertip yasal yedek akçe ayrılmasını,
- Kalan tutarın olağanüstü yedek akçelere eklenmesini,
- Kâr payı dağıtımına 31 Mayıs 2012 tarihinde başlanmasını,

teklif ediyoruz.

Yönetim Kurulu

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

- Dönem Kârı	31.229.378 TL
- Birinci Tertip Yasal Yedek Akçe	494.247 TL
- Net Dağıtılabilir Dönem Kârı	30.735.131 TL
- Ortaklara Nakden Dağıtılacak Kâr Payı	3.089.547 TL
- İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe	255.701 TL
- Olağanüstü Yedeklere Aktarılmak Üzere Kalan	27.389.883 TL
- Dağıtılacak Kâr Payının Çıkarılmış Sermayeye Oranı	% 29
- Dağıtılacak Kâr Payının Net Dağıtılabilir Dönem Kârına Oranı	% 10,05



KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

1. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplerin uygulanması için gerekli özeni göstermiştir. Konuya ilişkin açıklamalar aşağıdaki bölümlerde yer almaktadır.

BÖLÜM I - PAY SAHİPLERİ

2. Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi

Pay Sahipleri ile ilişkiler biriminin görevleri Şirket bünyesinde oluşturulan Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi Yöneticisi tarafından yürütülmektedir.

Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi Yöneticisi Fatma Acar'dır.

İletişim bilgileri:

Tel : 0212 310 33 00 - 227 52 00 pbx

Faks : 0212 261 84 31

E-mail adresi: fatma.acar@alarko.com.tr

Dönem içinde şirketin Genel Kurul toplantısı yapılmış, Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin yararlanacağı dokümanlar hazırlanmış ve Genel Kurul sonuçları kamuyu aydınlatmak amacıyla İMKB ve SPK'ya bildirilmiştir. Dönem içinde 30 yatırımcının başvurusu yanıtlanmıştır.

3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Pay Sahipleri genel olarak şirketin yatırımları, cirosu, sermaye artırım ve kâr payı ödemeleri konusunda sorular yöneltmektedir. Yıl içinde 30 civarında bilgi talep edilmiştir. Talep edilen bilgiler ve verilen cevaplar Yönetim Kurulu'na bildirilmiştir.

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

4. Genel Kurul Bilgileri

Yıllık Olağan Genel Kurul toplantısı yapılmış ve % 57,19 nisapla toplanmıştır. Toplantıya medya katılmıştır.

Toplantıya davet ilanla ve İMKB'ye bildirim suretiyle yapılmıştır.

Genel Kurul öncesi faaliyet raporu, murakıp raporu, mali tablolar, ana sözleşme, gündem, Yönetim Kurulu'nun kâr dağıtım önerisi şirket merkezinde pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur. Kâr dağıtım önerisi İMKB ve SPK'ya Genel Kurul öncesi bildirilmiştir. Genel Kurul'da pay sahipleri soru sorma haklarını kullanmakta ve bu sorulara cevap verilmektedir. Büyük ortaklar dışında öneri verilmemiştir.

Bölünme, malvarlığı satımı, alımı, kiralanması kararlarının Genel Kurul tarafından alınması konusunda ana sözleşmede hüküm yoktur.

Genel Kurul tutanakları şirket merkezinde pay sahiplerine açık tutulmaktadır.



5. Oy Hakları ve Azınlık Hakları

Oy hakkında imtiyaz yoktur. Azınlık payları yönetimde temsil edilmemektedir. Birikimli oy kullanma yöntemine yer verilmemiştir.

6. Kâr Dağıtım Politikası ve Kâr Dağıtım Zamanı

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

Dağıtılacak kâr tutarı, yapılacak yeni yatırımlar ve likidite durumu dikkate alınmak suretiyle belirlenmektedir.

2012 ve izleyen yıllarda SPK'nın kâr dağıtımı zorunluluğunu kaldırması halinde, yapılacak yeni yatırımlar ve likidite durumu dikkate alınmak suretiyle kâr dağıtımı konusunda karar verilecektir.

7. Payların Devri

Şirket esas sözleşmesinde pay devrini kısıtlayan özel bir hüküm bulunmamaktadır.

BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

8. Şirket Bilgilendirme Politikası

Şirketin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VI, No: 11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin 43 üncü maddesi ile Kurumsal Yönetim İlkeleri kapsamında oluşturduğu Bilgilendirme Politikası aşağıda ayrıntılı olarak yer almaktadır.

1- Bilgilendirme Politikamızın Ana Çerçevesi:

Kamuyu Aydınlatma ve Bilgilendirme Politikamız, Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporumuzda açıklanan ilkelere ve Şirketimizin etik kurallarına bağlı kalınarak oluşturulmuştur. Bilgilendirme Politikamız açıklık ve şeffaflık ilkeleri üzerine oturmakta, pay sahipleri ile menfaat sahiplerimiz eşit, adil ve doğru bir biçimde bilgilendirilmektedir. Kamuya açıklanacak bilgilerin pay sahipleri, menfaat sahipleri ve diğer ilgili tüm taraflara en geniş kanallardan ulaştırılmasını sağlamak amacıyla gerekli teknik altyapı hazırlanmıştır.

2- Kamuya Açıklanacak Bilgilerin Kapsamı:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun; Seri: IV, No: 41 sayılı "Sermaye Piyasası Kanunu'na Tabi Olan Anonim Ortaklıkların Uyaçakları Esaslar Tebliği", Seri: VI, No: 11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği", Seri: VIII, No: 54 sayılı "Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar Tebliği" ile diğer düzenlemelerde belirtilen konularda ve belirtildiği şekilde açıklama yapılacaktır.

3- Bilgilerin Kamuya Açıklanma Şekilleri:

Yıl içinde kamuya açıklanacak önemde gelişmeler olması halinde, gerekli özel durum açıklamaları yapılmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun yukarıda belirtilen tebliğleri kapsamında yapılan özel durum açıklamalarının, İMKB ve SPK'ya yapılan bildirimleri dışında kamuya açıklama şekilleri aşağıda belirtilmiştir.



İnternet Sitesi:

- i. Şirketimizin www.alarkoyatirim.com.tr adresindeki mevcut sitesinde, şirketimiz hakkında her konuda bilgi açık ve detaylı olarak verilmiştir.
- ii. Gayrimenkul portföyümüz ile ilgili bilgiler, portföy tablosunda açıklanmış olmakla birlikte ayrıca resimler ilave edilerek "Portföy Genel Bilgileri" linkinde yer verilmiştir.
- iii. Sitemizde hangi bilgilerin yer aldığını gösteren liste, yine sitemizde bulunan "Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu" nun II. Bölümünün 10. maddesinde yer almaktadır.
- iv. Sürekli bilgilendirme formu; internet sitemizde linkler bölümünde yer almaktadır.
- v. Periyodik olarak açıklanan bilgiler dışındaki değişiklikler haftalık olarak güncellenmektedir.

Faaliyet Raporu:

Şirketimizin yıllık faaliyet raporları Türkçe ve İngilizce olarak iki ayrı dilde basılmakta, şirket merkezinde ve internet sitesinde genel kuruldan 21 gün önce yatırımcıların incelemesine sunulmaktadır. Şirket merkezine gelemeyenlere ise diledikleri takdirde, elektronik ortamda veya posta yoluyla iletilmektedir.

Basın Bültenleri:

Basın bülteni şeklinde açıklamalar, kamuyu bilgilendirmek amacıyla Şirketimizin Yatırımcı İlişkileri Departmanı tarafından hazırlanır ve bilgilendirme politikası ilkelerine uygun olarak dağıtım yapılır.

Röportaj ve Basın Toplantıları:

- i. Şirketin Yıllık Olağan Genel Kurul Toplantısından sonra, Genel Müdür tarafından yazılı ve görsel basın yoluyla kamuya yıllık bilgiler ve gelecek döneme ilişkin beklentiler açıklanmaktadır.
- ii. Röportaj ve Basın Toplantıları yoluyla açıklamalar Yatırımcı İlişkileri Departmanı tarafından yapılır. Röportajın yazılı metin şekline getirilip tarafımızdan onaylanması esastır.
- iii. Şirketimizin başlattığı ve sürdürdüğü projeler ile, orta ve uzun vadedeki stratejileri ve benzeri hususlar hakkında bilgi vermek amacıyla gerektiğinde medya toplantıları yapılmaktadır.
- iv. Toplantı gündemi ve özeti bir basın bildirisi şeklinde toplantı öncesi dağıtılmaktadır.
- v. Röportaj ve basın toplantılarına davet konusunda tüm basın kuruluşlarına eşit davranılmaktadır.

Yatırımcıların ve Aracı Kurum Analistlerinin Bilgilendirilmesi:

- i. Bu gibi taleplerde toplantı zamanı belirlenir ve bu toplantıda bilgilendirme yapılır.
- ii. Bir grup tarafından veya birden fazla görüşme talebi olduğunda randevu topluca verilmektedir.
- iii. Toplantılarda yapılacak sunumlar şirketimizce standart olarak hazırlanmakta ve aynı zamanda internet sitesinde herkesin ulaşımına açık tutulmaktadır.



☐☐ Telefonla Gelen İstekler:☐☐☐

- i.☐☐ Telefonla istenen bilgiler internet sitemizde mevcutsa, istekliler ilgili adrese ☐☐☐☐ yönlendirilmektedir.☐☐☐
- ii.☐☐ Telefonla istenen bilgiler internet sitemizde mevcut değilse, mutlaka elektronik ☐☐☐☐ posta olarak istenip yine aynı şekilde bir hafta içinde cevaplandırılmaktadır. ☐☐☐☐ Elektronik posta gönderilemeyen ☐☐ durumlarda yazılı olarak cevap verilmektedir.☐

4-☐ Bilgilendirme Politikasının Yürütülmesinden Sorumlu Kişiler:☐☐

Münhasıran kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve şirkete ☐☐ yöneltilen soruları cevaplamak üzere Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi görevlendirilmiştir. ☐☐ Yıl içinde şirkete yöneltilen yazılı ve sözlü sorular bu birim tarafından cevaplandırılmakta, ☐☐ sorulan sorular ve cevapları hakkında Yönetim Kurulu da bilgilendirilmektedir.☐☐

Bilgilendirme politikasının yürütülmesinden sorumlu kişilerin isimleri aşağıda yer ☐☐ almaktadır.☐☐

- 1-☐☐ Harun Hanne Moreno☐☐ Genel Müdür☐☐
- 2-☐☐ Ahmet Yüksel Varol☐☐ : Genel Müdür Yardımcısı☐☐
- 3-☐☐ Fatma Acar☐☐ : Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi Yöneticisi

9. ☐ Özel Durum Açıklamaları☐

Yıl içinde 17 özel durum açıklaması yapılmıştır.☐
Ek açıklama istenmemiştir.

10. ☐ Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği☐

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin internet sitesi bulunmaktadır. Şirketin ☐ internet sitesinin adresi www.alarkoyatirim.com.tr 'dir.☐

İnternet sitesinde bulunan "Yatırımcı İlişkileri" sayfası linkinden aşağıdaki başlıklara ilişkin ☐ linkleri içeren "SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu" na erişilebilmektedir.☐

Bu Raporun 10. maddesi kapsamında ise, 2011 yılında yürürlükte olan Kurumsal Yönetim ☐ İlkeleri II. Bölüm madde 1.11.5'te sayılan bilgilere, yine aşağıda belirtilen linklerden ☐ ulaşılabilir.

LİNKLERİN LİSTESİ:☐

- 1)☐ Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

BÖLÜM I - PAY SAHİPLERİ☐

- 2)☐ Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi ☐
- 3)☐ Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı☐
- 4)☐ Genel Kurul Bilgileri☐
- 5)☐ Oy Hakları ve Azınlık Hakları☐
- 6)☐ Kâr Dağıtım Politikası ve Kâr Dağıtım Zamanı☐
- 7)☐ Payların Devri



BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

- 8) Şirket Bilgilendirme Politikası
- 9) Özel Durum Açıklamaları
- 10) Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği
 - Ticaret Sicili Bilgileri
 - Son durum itibarıyla ortaklık ve yönetim yapısı
 - İmtiyazlı paylar hakkında detaylı bilgi
 - Değişikliklerin yayımlandığı Ticaret Sicil Gazetelerinin tarih ve sayısı ile birlikte Şirket Esas Sözleşmesinin son hali
 - Özel Durum Açıklamaları
 - Yıllık Faaliyet Raporları
 - Periyodik Mali Tablo ve Raporlar
 - Portföy Tablosu
 - İzahnameler ve Halka Arz Sirküleri
 - Genel Kurul Toplantılarının Gündemleri
 - Genel Kurul Toplantılarının Katılanlar Cetveli ve Toplantı Tutanaqları
 - Vekaleten Oy Kullanma Formu
 - Çağrı yoluyla hisse senedi veya vekalet toplanmasında hazırlanan zorunlu bilgi formları ve benzeri formlar
 - Sermaye piyasası araçlarının değerine etki edebilecek önemli Yönetim Kurulu Kararlarının toplantı tutanaqları
 - Sıkça sorulan sorular (şirkete ulaşan bilgi talepleri, soru ve ihbarlar ile bunlara verilen cevaplar)
 - Sürekli Bilgilendirme Formu
 - Portföy Bilgileri
 - Toplam Portföy Değerine Göre Oranlar
 - Yönetim Kurulu Üyeleri ve Genel Müdürü
 - Yatırım Amacı / Strateji
 - Esas Sözleşme
 - İzahname
 - Mali Tablolar
 - Özel Durum Açıklamaları
 - Gayrimenkul Değerleme (Ekspertiz) Raporları
- 11) Gerçek Kişi Nihai Hâkim Pay Sahibi / Sahiplerinin Açıklanması
- 12) İçeriden Öğrenebilecek Durumda Olan Kişilerin Kamuya Duyurulması

BÖLÜM III - MENFAAT SAHİPLERİ

- 13) Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi
- 14) Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı
- 15) İnsan Kaynakları Politikası
- 16) Müşteri ve Tedarikçilerle İlişkiler Hakkında Bilgiler
- 17) Sosyal Sorumluluk



BÖLÜM IV - YÖNETİM KURULU

- 18) Yönetim Kurulunun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler
- 19) Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri
- 20) Şirketin Misyon ve Vizyonu ile Stratejik Hedefleri
- 21) Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması
- 22) Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yöneticilerin Yetki ve Sorumlulukları
- 23) Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları
- 24) Şirketle Muamele Yapma ve Rekabet Yasağı
- 25) Etik Kurallar
- 26) Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı
- 27) Yönetim Kuruluna Sağlanan Mali Haklar

11. Gerçek Kişi Nihai Hakim Pay Sahibi / Sahiplerinin Açıklanması

Şirketin gerçek kişi nihai hakim pay sahipleri istendiği takdirde şirketimiz tarafından açıklanmaktadır.

12. İçeriden Öğrenebilecek Durumda Olan Kişilerin Kamuya Duyurulması

İçeriden öğrenebilecek kişilerin listesi ilk olarak 2004 yılı Faaliyet Raporunda kamuya duyurulmuş olup, 2011 yılı sonu itibarıyla bu kişilerin isimleri aşağıda yer almaktadır.

- Ayhan Yavrucu
- Mustafa Filiz
- Ümit Nuri Yıldız
- Mehmet Ahkemoğlu
- Ahmet Önder Kazazoğlu
- Mehmet Alper Kaptanoğlu
- Hilmi Önder Şahin
- Harun Hanne Moreno
- Sarper Volkan Özten
- İzzet Cemal Kışmır
- Aykut Baycan
- Erol Uçmazbaş
- Necati Akgün
- Ömer Çelik
- Ahmet Yüksel Varol
- Aysel Yürür
- Fatma Acar

BÖLÜM III - MENFAAT SAHİPLERİ

13. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Şirketimizin menfaat sahipleri, kendilerini ilgilendiren hususlarda düzenli olarak bilgilendirilmektedir.



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

14. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Şirketimizin menfaat sahiplerinin yönetime katılımı konusunda özel bir model oluşturulmamıştır.

Menfaat sahiplerinin hakları mevzuat tarafından korunmaktadır.

15. İnsan Kaynakları Politikası

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

Personel alımına ilişkin kriterler yazılı olarak belirlenmekte ve bu kriterlere uyulmaktadır.

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

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

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

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

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

16. Müşteri ve Tedarikçilerle İlişkiler Hakkında Bilgiler

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

17. Sosyal Sorumluluk

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

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



BÖLÜM IV - YÖNETİM KURULU

18. Yönetim Kurulunun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler

Yönetim Kurulu

Mustafa Filiz	Başkan
Ahmet Önder Kazazoğlu	Başkan Vekili
Mehmet Alper Kaptanoğlu	Üye
Mehmet Ahkemoğlu	Üye
Hilmi Önder Şahin	Üye
Sarper Volkan Özten	Üye (bağımsız)
İzzet Cemal Kışmır	Üye (bağımsız)

Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket yönetiminde icrai görevi yoktur.

Genel Müdür

Harun Hanne Moreno

Yönetim Kurulu'nda 2 bağımsız üye vardır.

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

19. Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri

Yönetim Kurulu üye seçiminde aranan asgari nitelikler SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan niteliklerle örtüşmektedir. Şirket esas sözleşmesinde, Yönetim Kurulu üyelerinin Türk Ticaret Kanunu ve SPK mevzuatında üye seçimi için öngörülen şartları taşımaları gerektiği belirtilmektedir.

20. Şirketin Misyon ve Vizyonu ile Stratejik Hedefler

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

Yaklaşık 39 yıldır yapageldiğimiz arazi geliştirme projelerinde topluma öncelikle;
- Altyapısı mükemmel olarak tasarlanmış,
- İçinde, çağdaş yaşamın gerektirdiği tüm özellikleri barındıran,
- Doğal çevrenin tüm özelliklerinin muhafaza edildiği, çevre ile bütünleşmiş,
- Kârlı yatırım özelliğini daima koruyacak konutlar üretmek hedefini gütmekteyiz.

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



21. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

Yönetim Kurulu, bir risk yönetim ve iç kontrol mekanizması oluşturmuştur. Yönetimsel riskler Şirket Yönetim Kurulu üyelerinden oluşan Denetimden Sorumlu Komite tarafından periyodik olarak gözden geçirilmektedir. Söz konusu Komite iç kontrol mekanizmasının kurulması, geliştirilmesi ve güncel tutulması kararı almıştır. Bu karara uygun olarak; iç kontrol mekanizmasının kurulmasına nezaret edilmesi ve işlerliğinin denetlenmesi konusunda Denetim Grubu görevlendirilmiştir. Denetim Grubu, onayını aldığı yıllık denetim planları gereğince belirli periyotlarda iç kontrol mekanizmasını denetlemekte ve tespit ettiği konular ile görüşlerini üst yönetime bildirmektedir.

Ayrıca kurulan Denetimden Sorumlu Komite de söz konusu hususları inceleyerek, Yönetim Kurulu'na önerilerde bulunmaktadır. Denetimden Sorumlu Komite ve Yönetim Kurulu alınması gereken önlemleri belirlemekte ve Genel Müdür aracılığı ile gerekli talimatları şirket yöneticilerine vermektedir.

22. Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yöneticilerin Yetki ve Sorumlulukları

Yönetim Kurulu üyeleri ve yöneticilerinin yetki ve sorumluluklarına şirket ana sözleşmesinde yer verilmiştir.

23. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

Yönetim Kurulu dönem içinde 15 toplantı yapmıştır. Gündemi Yönetim Kurulu Başkanı tespit eder. Yapılan 14 toplantıya üyelerin tamamının katılımı sağlanmıştır. Bir toplantıya ise bir Yönetim Kurulu Üyesi mazereti dolayısıyla katılamamıştır.

Yönetim Kurulu kararlarını oy birliği ile almaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin ağırlıklı oy hakkı yoktur.

24. Şirketle Muamele Yapma ve Rekabet Yasağı

Şirket Yönetim Kurulu üyeleri için dönem içinde şirketle işlem yapma ve rekabet yasağı uygulanmaktadır.

25. Etik Kuralları

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

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

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



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

Etik kuralları içeren bu felsefemiz ayrıca kurum içi intranet sisteminde ve www.alarkoyatirim.com.tr web sitesinde yayımlanmaktadır.

Tüm Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mensupları bu kurallara uymakla yükümlüdür.

Etik kurallar, çalışanların amirleri tarafından hiyerarşik yapıda takip edilir.

Etik kurallara aykırı herhangi bir unsurun tespiti durumunda çalışanlar derhal Yönetimi bilgilendirmekle yükümlüdürler.

Yönetim Kurulu; Denetim Kurulu, Genel Müdür ve diğer ilgili yöneticiler tarafından kendisine bildirilen, bilinen veya kuşku edilen ihlalleri inceleyerek veya gerektiğinde Denetim Grubu’na inceleterek bu etik kurallara uyulmasını sağlar.

İhlalin sabit olması halinde, Yönetim Kurulu tarafından yetkilendirilmiş olan Genel Müdür uygun gördüğü disiplin cezalarını verir.

26. Yönetim Kurulu’nda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı
Şirketimizin denetimden sorumlu komitesi yasal süresi içinde oluşturulmuş olup, SPK Tebliği ile belirlenen görevleri yürütmektedir. Bu komitenin üyeleri Mustafa Filiz ve Ahmet Önder Kazazoğlu’dur.

27. Yönetim Kurulu’na Sağlanan Mali Haklar
Yönetim Kurulu üyelerine herhangi bir hak ve menfaat sağlanmamış olup, Genel Kurul Kararı gereği ücret de ödenmemektedir.

Şirketin herhangi bir Yönetim Kurulu üyesi ve yöneticisine borç verilmemiş, kredi kullandırılmamış ve lehine kefalet gibi teminatlar verilmemiştir.



BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Yönetim Kurulu ve Hissedarlara Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket)' in 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan finansal durum tablosu, aynı tarihte sona eren yıla ait kapsamlı gelir tablosu, öz kaynak değişim tablosu, nakit akış tablosu ve önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları denetlemiş bulunuyoruz.

Finansal Tablolara İlgili Olarak İşletme Yönetiminin Sorumluluğu

İşletme yönetimi finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK)'ca yayımlanan ve Uluslararası Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları (UMS/UFRS) ile uyumlu olan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları (TMS/TFRS)'ye uygun olarak hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmayı sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

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, işletme yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca işletme 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 bağımsız 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 2011 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akışlarını, TMSK'ca yayımlanan TMS/TFRS çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

İstanbul,
15 Mart 2012
Denet Bağımsız Denetim
Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
Member, BDO International Network


DENET
Bağımsız Denetim
Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Mehmet Maç
Sorumlu Ortak Başdenetçi

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
FİNANSAL TABLOLAR**



ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2011 VE 31 ARALIK 2010 TARİHLERİNDEKİ
FİNANSAL DURUM TABLOLARI (TL)

VARLIKLAR	Dipnot	Cari Dönem 31 Aralık 2011	Önceki Dönem 31 Aralık 2010
DÖNEN VARLIKLAR		173.617.653	91.867.310
Nakit ve Nakit Benzerleri	2,3	22.344.119	39.813.703
Finansal Yatırımlar	2,4	105.075.714	—
Ticari Alacaklar			
Ticari Alacaklar	2,5	170.866	162.929
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	2,5	9.560.116	6.598.327
Stoklar	2,7	36.069.907	44.571.872
Diğer Dönen Varlıklar	2,13	396.931	720.479
DURAN VARLIKLAR		61.185.488	124.005.459
Diğer Alacaklar	2,6	12.205	14.127
Finansal Yatırımlar	2,4	1.826.361	88.632.600
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (net)	2,8	59.307.337	35.349.140
Maddi Duran Varlıklar (net)	2,9	4.616	5.905
Maddi Olmayan Duran Varlıklar (net)	2,10	34.969	3.687
TOPLAM VARLIKLAR		234.803.141	215.872.769

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



KAYNAKLAR	Dipnot	Cari Dönem 31 Aralık 2011	Önceki Dönem 31 Aralık 2010
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		5.971.033	16.929.186
Ticari Borçlar			
Ticari Borçlar	2,5	10.929	591.466
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	2,5	4.678	1.173.125
Diğer Borçlar	2,6	9.856	14.435
Borç Karşılıkları	2,11	805.506	771.714
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13	5.140.064	14.378.446
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		951.086	521.713
Diğer Borçlar	2,6	248.792	381.833
Kıdem Tazminatı Karşılığı	2,12	106.386	107.652
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	13	595.908	32.228
ÖZKAYNAKLAR		227.881.022	198.421.870
Ödenmiş Sermaye	1,14	10.650.794	10.650.794
Sermaye Düzeltme Farkları	14	54.712.578	54.712.578
Değer Artış Fonları	14	563.210	988.966
Kârdan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	14	1.837.887	1.460.770
Geçmiş Yıllar Kârı / (Zararları)	14	128.887.175	124.618.916
Net Dönem Kârı / (Zararı)	22	31.229.378	5.989.846
TOPLAM KAYNAKLAR		234.803.141	215.872.769



ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2011 VE 31 ARALIK 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN
YILLARA AİT KAPSAMLI GELİR TABLOLARI (TL)

	Dipnot	Cari Dönem 01 Ocak 2011 31 Aralık 2011	Önceki Dönem 01 Ocak 2010 31 Aralık 2010
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Satış Gelirleri	15	19.704.608	8.180.695
Satışların Maliyeti (-)	15	(10.957.967)	(2.563.234)
BRÜT KÂR / (ZARAR)		8.746.641	5.617.461
Genel Yönetim Giderleri (-)	16,17	(3.161.114)	(2.264.109)
Diğer Faaliyet Gelirleri	18	1.225.611	1.162.133
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	18	(2.107.356)	(2.449.168)
FAALİYET KÂRI / (ZARARI)		4.703.782	2.066.317
Finansal Gelirler	19	29.025.977	10.279.559
Finansal Giderler (-)	20	(2.500.381)	(6.356.030)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
VERGİ ÖNCESİ KÂRI / (ZARARI)		31.229.378	5.989.846
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	2,21	—	—
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	2,21	—	—
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		—	—
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
DÖNEM KÂRI (ZARARI)		31.229.378	5.989.846
DİĞER KAPSAMLI KÂR / (ZARAR)			
Finansal Yatırımlar Değer Artış Fonundaki Değişim	14	(425.756)	(158.136)
TOPLAM KAPSAMLI KÂR / (ZARAR)		30.803.622	5.831.710
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
HİSSE BAŞINA KAZANÇ / (ZARAR)	2,22	2,932	0,562

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2011 VE 31 ARALIK 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN
YILLARA AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI (TL)

	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu	Geçmiş Yıllar Kâr / (Zararları)	Net Dönem Kârı / (Zararı)	Toplam
1 Ocak 2010 İtibarıyla Bakiye		10.650.794	54.712.578	1.218.802	1.147.102	116.473.571	8.387.313	192.590.160
Geçmiş Yıllar Kâr / (Zararları) Transfer	14	—	—	—	—	8.145.345	(8.145.345)	—
Diğer Kapsamli Gelir	14	—	—	—	(158.136)	—	—	(158.136)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedeklere Transfer	14	—	—	241.968	—	—	(241.968)	—
Sermayeye İlave Edilecek Temettü	14	—	—	—	—	—	—	—
Net Dönem Kârı	22	—	—	—	—	—	5.989.846	5.989.846
31 Aralık 2010 İtibarıyla Bakiye		10.650.794	54.712.578	1.460.770	988.966	124.618.916	5.989.846	198.421.870
Geçmiş Yıllar Kâr / (Zararları) Transfer	14	—	—	—	—	4.268.259	(4.268.259)	—
Diğer Kapsamli Gelir	4, 14	—	—	—	(425.756)	—	—	(425.756)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedeklere Transfer	14	—	—	377.117	—	—	(377.117)	—
Ortaklara Nakden Dağıtılacak Kâr Payı		—	—	—	—	—	(1.344.470)	(1.344.470)
Net Dönem Kârı	22	—	—	—	—	—	31.229.378	31.229.378
31 Aralık 2011 İtibarıyla Bakiye		10.650.794	54.712.578	1.837.887	563.210	128.887.175	31.229.378	227.881.022

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.





ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2011 VE 31 ARALIK 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN
YILLARA AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI (TL)

	Dipnot	Cari Dönem 31 Aralık 2011	Önceki Dönem 31 Aralık 2010
A. ESAS FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Vergi Öncesi Net Kâr (+)		31.229.378	5.989.846
Düzeltilmeler			
Kıdem Tazminatı, Net	12	(1.266)	(29.924)
Şüpheli Alacak Karşılığı, Net	5	(2.431)	129.512
Amortisman ve İtfa Payları (+)	8, 9, 10, 17	2.050.879	1.654.022
Reeskont Faiz Gideri (+)	20	1.192	699
Reeskont Faiz Geliri (-)	19	(700)	(688)
Borç Karşılıkları	11	33.792	23.700
İşletme Sermayesindeki Değişikliklerden Önceki Faaliyet Kârı (+)		33.310.844	7.767.167
Ticari Alacaklardaki ve Diğer Alacaklardaki Artış (-) / Azalış (+)	5, 6	(2.965.866)	703.395
Stoklardaki Azalışlar (+)	7	8.501.965	(3.000.033)
Diğer Dönen ve Duran Varlıklardaki Artışlar (-) / Azalışlar (+)	13	323.548	(34.395)
Ticari Borçlardaki ve Diğer Borçlardaki Artış (+) / Azalış (-)	5, 6	(1.886.604)	297.333
Diğer Yükümlülüklerdeki Azalışlar (-)	13	(8.674.700)	9.197.595
Esas Faaliyetlerden Kaynaklanan Net Nakit		28.609.187	14.931.062
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlık Alımları, Net (-)	9,10	(39.070)	(420)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımları (-)	8	(26.000.000)	(1.206.219)
Finansal Yatırımlardaki Artış (-)	4	(18.695.231)	(1.657.694)
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit		(44.734.301)	(2.864.333)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Ödenen Temettü		(1.344.470)	—
Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit		(1.344.470)	—
Nakit ve Nakit Benzerlerinde Meydana Gelen Artış / (Azalış)		(17.469.584)	12.066.729
Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri	3	39.813.703	27.746.974
Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri	3	22.344.119	39.813.703

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



31 ARALIK 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AYRINTILI DİPNOTLAR

1-ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

6 Haziran 1978 tarihinde kurulan ve ana faaliyet konusu her türlü elektrik, elektronik, inşaat ve sıhhi tesisat malzemelerinin üretimi ve ticareti olan 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 2011 ve 2010 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	31 Aralık 2011		31 Aralık 2010	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Alarko Holding A.Ş.	16,42	1.748,258	15,94	1.697.899
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	49,00	5.218.889
Diğer (*)	0,03	3.453	0,28	29.365
	100,00	10.650.794	100,00	10.650.794

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

31 Aralık 2011 ve 2010 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 % 49,00'u, 1996 yılından itibaren İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem görmektedir.

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla Şirket'in yıl içinde çalışan personelinin ortalama sayısı sırasıyla 7 ve 7'dir.



2-FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN 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 (SPK), Seri: XI, No: 29 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”ne göre hazırlanmıştır. Bu Tebliğ, 1 Ocak 2008 tarihinden sonra sona eren ilk ara finansal tablolardan geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiş olup, 5. Maddesinde SPK’ya tabi işletmelerin Avrupa Birliği (AB) tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları’nı uygulayacağı ve bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK) tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları (TMS/TFRS)’nin esas alınacağı hükmü yer almaktadır. Diğer taraftan, aynı Tebliğ’in Geçici 2. Maddesinde, Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS’nin Uluslararası Muhasebe Kurulu (UMSK) tarafından yayımlananlardan farkları TMSK tarafından ilan edilinceye kadar UMS/UFRS’nin uygulanacağı ve bu kapsamda benimsenen standartlara aykırı olmayan, TMSK’ca yayımlanan TMS/TFRS’nin esas alınacağı belirtilmektedir.

Ancak, Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK) henüz AB tarafından kabul edilen UMS/UFRS’nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından yayımlananlardan farklarını ilan etmediği için, ilişikteki finansal tablolar, UMS/UFRS’ye göre hazırlanmış olup, bu kapsamda, belirlenen standartlara aykırı olmayan, TMSK’ca yayımlanan TMS/TFRS’ler 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 14-18 Nisan 2008 tarihli ve 2008-16 sayılı Haftalık Bülteni’nde yayımladığı duyuru ile uygulanması zorunlu kılınan, finansal tablo ve bazı dipnot gösterim esaslarına uygun olarak sunulmuştur. 1 Ocak 2009 tarihinden veya bu tarihten sonra başlayan finansal dönemler için geçerli olan TMS 1’deki değişikliklere uygun olarak bilanço finansal durum tablosu adıyla ve kâr/zarar bölümleri tek bir kapsamlı gelir tablosunda sunulmuştur.

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

Şirket’in Seri: XI/29 nolu Tebliğ’e göre hazırlanan 31 Aralık 2011 tarihli finansal tabloları 15 Mart 2012 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.

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 amortismanının faydalı ömürlerine göre düzeltilmesi
- TMS 19'a göre kıdem tazminatı düzeltilmesi
- Borsada işlem gören finansal varlıkların borsa rayici ile değerlendirilmesi

iv) Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi :

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerindeki finansal durum tabloları ve finansal durum tablolarına ilişkin dipnotlar ile 31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin 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.

v) 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.

vi) Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar :

Şirket muhasebe politikalarını bir önceki yıl ile tutarlı olarak uygulamıştır. 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.



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

Şirket, cari dönemde TMSK tarafından yayımlanan ve 1 Ocak 2011 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

31 Aralık 2011 tarihinden sonra geçerli olan standartlar ile önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar aşağıdaki gibidir.

- TMS 24 (Değişiklik) – “İlişkili Taraf Açıklamaları”
- TFRS 1 – “Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Kez Uygulanması”
- TFRS 9 – “Finansal Varlıkların Sınıflaması ve Ölçülmesi”
- TFRS Yorum 14 (Değişiklik) – “Asgari Fonlama Koşuluna Yönelik Peşin Ödemeler”
- TFRS Yorum 19 – “Finansal Borçların Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlarla Ödenmesi”
- TMS 12 (Değişiklik) – “Gelir Vergileri”
- TFRS 7 (Değişiklik) – “Finansal Araçlar”
- TFRS Yorum 13 – “Müşteri Sadakat Programları”
- TFRS 10 – Konsolide Finansal Tablolar
- TFRS 11 – Müşterek Düzenlemeler
- TFRS 12 – Diğer İşletmelerdeki Yatırımlar
- TMS 27 (Değişiklik) – Bireysel Finansal Tablolar
- TMS 28 (Değişiklik) – İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar
- UFRS 13 – Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü
- UMS 19 (Değişiklik) – Çalışanlara Sağlanan Faydalar

viii) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti ve Değerlendirme Yöntemleri :

(a) Finansal Araçlar :

Finansal araçlar aşağıdaki finansal varlık ve yükümlülüklerden oluşmaktadır :

i. Nakit ve Nakit Benzerleri

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

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

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



Gerçeğe Uygun Değer

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

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

ii. Vadesine Kadar Elde Tutulan Finansal Varlıklar

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

iii. Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar

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

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

iv. Ticari Alacaklar

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

Gerçeğe Uygun Değer

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

v. Ticari Borçlar

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



Gerçeğe Uygun Değer

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

vi. Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

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

(b) İlişkili Taraflar :

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.

(c) Stoklar :

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

(d) Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller :

Yatırım amaçlı gayrimenkuller kira ve/veya sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup, düzeltilmiş elde etme maliyetinden birikmiş amortisman ve eğer var ise, değer düşüklüğü arındırılarak finansal tablolara yansıtılır.



Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerine esas teşkil eden ekspertiz değerleri düzeltilmiş elde etme maliyetleri ile karşılaştırılmakta ve ekspertiz değerinin düzeltilmiş elde etme maliyetine göre düşük olması durumunda "Varlıklarda Değer Düşüklüğü" bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde değer düşüklüğü kaybı ayrılmaktadır. Bu değer düşüklükleri tüm yatırım amaçlı gayrimenkuller için ayrı ayrı belirlenmekte ve uygulanmaktadır.

Amortisman, yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak normal (doğrusal) amortisman yöntemine göre kıst bazında hesaplanmaktadır. Bu kapsamda yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak saptanan ve uygulanan amortisman oranlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Binalar	%2 – %5
Haklar	%3,125

Haklar, Şirket'in Hillside Beach Club Tatil Köyü'ne ait sahip olduğu üst kullanım hakkını ifade etmektedir.

(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	%10
Yerüstü düzenleri	%12,5
Makine, tesis ve cihazlar	%25
Döşeme ve demirbaşlar	%10 - %33,33
Diğer maddi duran varlıklar	%25

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

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

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



(f) Maddi Olmayan Duran Varlıklar : []

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

Özel maliyetler []	%25 []
Haklar []	%6,66 - %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 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 kapsamlı gelir tablosuna gider olarak yansıtılır. []

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

(i) Ertelenmiş Vergiler : []

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

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



(j) Vergiler :III

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

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

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

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

Vergi Usul Kanunu’nun 5024 sayılı Kanunla değiştirilen mükerrer 298 inci maddesi III uyarınca, bilanço esasına göre defter tutan mükellefler, ÜFE ’deki artışın, Mart III 2005 tarihi itibarıyla son 36 ayda %100 den ve son 12 ayda %10 dan düşük III olması nedeniyle 2004’te başlayan enflasyon düzeltme uygulaması sona ermiştir. III 2011 ve 2010 hesap dönemlerinde ÜFE ’de %100 ve %10 şartları birlikte III gerçekleşmediği için enflasyon düzeltmesi uygulaması yapılmamıştır.III

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) statüsünü kazanmış olan şirketlerin kazançları III 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesinin 1’inci fıkrasının d/4 III numaralı bendine göre Kurumlar Vergisi’nden ve kurum geçici vergisinden III müstesnadır. Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 15. maddesinin 3’üncü fıkrasına göre III ise bu ortaklıkların istisna uygulanan kazançları üzerinden yapılması gereken III Kurumlar Vergisi stopajının oranı halihazırda 2009/14594 (2008 yılı için 2003 / III 6577) sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince sıfırdır. Bu nedenle Şirket’te 31 III Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 hesap dönemlerine ilişkin vergi hesaplaması III yapılmamıştır (Dipnot 21).III

(k) Kıdem Tazminatı Karşılığı :III

İş Kanunu’na göre, Şirket bir senesini doldurmuş olup, Kanun’un 25/II. maddesinde III belirtilen haklı nedenler olmaksızın şirketle ilişkisi kesilen, askere çağrılan, evlenip III bir yıl içinde işten ayrılan (kadınlar için), emekli olan veya vefat eden personeli III için kıdem tazminatı ödemekle mükelleftir. Ödenecek tazminat, çalışılan her sene III için bir aylık maaş tutarı olup, bu tutar 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla her hizmet III yılı için 2.731,85 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2010 – 2.517,01 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 2011 değerinin, enflasyon etkisinden arındırılması amacıyla sabit kalacağı varsayılmış ve daha sonra bu değer 2011 yılında çıkarılan Devlet İç Borçlanma Senetlerinin faiz oranları dikkate alınarak öngörülen % 11,27 (31 Aralık 2010 - %10), öngörülen enflasyon oranı %7,00 (31 Aralık 2010 - %5,10) esas alınmak suretiyle hesaplanan yıllık %3,99 (31 Aralık 2010 - %4,66) reel iskonto oranı ile indirgenerek kıdem tazminatı yükümlülüğünün raporlama tarihindeki net bugünkü değeri hesaplanmıştır.

(I) Gelir ve Giderler :

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

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 işleme 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 kira geliri elde edilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin amortismanından ve bu gayrimenkuller için yapılan harcamalardan oluşmaktadır.

(m) Hisse Başına Kazanç / (Zarar) :

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

Türkiye’de şirketler, mevcut hissedarlarına birikmiş kârlardan ve özkaynak enflasyon düzeltmesi farklarından hisseleri oranında hisse dağıtarak (bedelsiz hisseler) sermayelerini 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.

(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) Kur Değişiminin Etkileri :

Şirket, yabancı para cinsinden yapılan işlemleri ve bakiyeleri TL'ye çevirirken işlem tarihinde geçerli olan ilgili kurları esas almaktadır. Finansal durum tablosunda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar bilanço tarihindeki döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden doğan kur farkı gider veya gelirleri ilgili dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

(p) 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.

(r) 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.



(B) 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.██

(t) 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.

3-NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ██

Nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir (TL) :███

	31 Aralık 2011██	31 Aralık 2010██
Bankalar ██	21.455.521██	22.987.049██
- vadesiz TL mevduat██	32.235██	29.250██
- vadesiz döviz mevduat██	-██	9.881██
- vadeli döviz mevduat *██	21.423.286██	22.947.918██
Çekler███	35.146██	-██
B Tipi Likit Fon██	853.452██	16.826.654██
Toplam (Dipnot 24 (i))██	22.344.119██	39.813.703██

*██ 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli ABD Doları mevduatların █████ faiz oranı %4,95 - %5,30 arasında değişmekte olup tahakkuk eden faiz tutarı 3.846 █████ TL ve vadeli Avro mevduatların faiz oranı %4,65 - %5,30 arasında değişmekte olup █████ tahakkuk eden faiz tutarı 47.012 TL'dir (31 Aralık 2010 Avro mevduat: %3,10 - %3,40,



2.115 TL). Bankalarda bulunan ABD Doları mevduatın vadesi 2 Şubat 2012 ile 17 Şubat 2012 arasında değişmektedir ve Avro mevduatın vadesi 3 Ocak 2012 ile 2 Şubat 2012 arasında değişmektedir (31 Aralık 2010: ABD Doları mevduat 20 Ocak 2011 ile 2 Şubat 2011, Avro mevduat 11 Ocak 2011 – 1 Şubat 2011).

Şirket'in 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır.

4-FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Vadesine Kadar Elde Tutulan Finansal Varlıklar;

Döviz Cinsi	31 Aralık 2011			31 Aralık 2010		
	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi
ABD Doları	105.075.714	% 4,65	18.01.2012	86.380.484	% 4,65	18.01.2012
Toplam	105.075.714			86.380.484		

* 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar, uzun vadeli finansal yatırımlardan oluşmaktadır.

Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar;

	31 Aralık 2011		31 Aralık 2010	
	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş. *	0,00	1.196	0,00	1.196
Alarko Deyaar Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. *	0,00	500	0,00	500
Alarko Holding A.Ş. ***	0,00	1.824.665	0,00	2.250.420
Toplam	0,00	1.826.361	0,00	2.252.116

* İştirak oranı % 1'in altındadır.

Alarko Holding A.Ş.'deki iştirak tutarı, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerine yaklaştığı öngörülen İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda 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 2010 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlemeden kaynaklanan 988.966 TL değer artışı ve 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla oluşan 425.756 TL değer azalışı sonucunda 563.210 TL "Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu" hesabına Değer Artışı olarak kaydedilmiştir (Dipnot 14 (c) ve 24 (vi)).



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- TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Ticari alacaklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Ticari Alacaklar, net	102.176	143.143
Alacak Senetleri	68.690	19.786
Şüpheli Ticari Alacaklar	211.791	214.222
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(211.791)	(214.222)
Toplam (Dipnot 24 (i))	170.866	162.929
İlişkili taraflardan alacaklar, net (Dipnot 23 (a) 24 (i))	9.560.116	6.598.327
Genel Toplam	9.730.982	6.761.256

Şüpheli ticari alacak karşılığının 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Dönem başı şüpheli ticari alacaklar karşılığı	214.222	84.710
Konusu kalmayan karşılıklar (Dipnot 18)	(17.065)	(18.661)
Dönem içinde ayrılan karşılık (Dipnot 18)	14.634	148.173
Dönem sonu şüpheli ticari alacaklar karşılığı (Dipnot 24 (i))	211.791	214.222

Ticari borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Satıcılar, net	10.929	591.466
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 23 (b) ve Dipnot 24 (ii))	4.678	1.173.125
Toplam	15.607	1.764.591



6- DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Uzun vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Verilen depozito ve teminatlar (Dipnot 24 (i))	12.205	14.127

Diğer borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Alarko Merkezi Yönetimi'ne Borçlar (Dipnot 24 (ii))	9.277	10.034
Personele borçlar	59	501
Diğer çeşitli borçlar (Dipnot 24 (ii))	169	3.645
Ortaklara borçlar (Dipnot 24 (ii) ve 23 (c))	351	255
Toplam	9.856	14.435

Uzun vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Alınan depozito ve teminatlar	248.792	381.833



7- STOKLAR

Stoklar alım-satım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla detayı aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2011		31 Aralık 2010	
	Düzeltilmiş Defter Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Tarihi
Konut Projesi				
Arsa Payı (1 Parsel) ve Proje Maliyeti	—	—	—	—
Satış gerçekleştirilmeyen projeler	13.601.318	—	14.230.000	05.12.2011
Satış sözleşmesi gerçekleşen projeler	3.851.517	3.427.659	—	—
Değer Düşüklüğü	(810.207)	—	—	—
Toplam	16.642.628	3.427.659	14.230.000	—
Büyükçekmece Arsası				
Arsa Maliyeti (5 Parsel)	4.321.594	—	8.770.000	05.12.2011
Maslak Arsası				
Arsa Maliyeti	15.105.685	—	35.080.000	12.12.2011
Toplam	36.069.907	3.427.659	58.080.000	44.571.872
Toplam	52.712.535	6.855.318	72.310.000	55.575.000



Konut Projesi: Şirket, gayrimenkul portföyünde bulunan Büyükçekmece Eskice Mevkii'nde 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 2011 tarihi itibarıyla 50 adet villa için satış sözleşmesi yapılmıştır.

Büyükçekmece Arsası: Toplam 819.272 m² büyüklüğünde 5 adet parsel bulunmaktadır.

Maslak Arsası: İstanbul Maslak'taki 18.962 m² arsa üzerinde Alışveriş Merkezi yapılması planlanmaktadır.

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla Konut Projesi için İnşaat All Risk ve İşveren Mali Sorumluluk Sigortaları tutarı sırasıyla 30.789.070 TL ve 36.662.654 TL'dir (Dipnot 27).

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

28 Temmuz 2011 tarih, 28008 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VI, No:29 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ'in 27. maddesinin (d) 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.

8- YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir (TL) :

Maliyet	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Toplam
1 Ocak 2010 tarihi itibarıyla	45.111.164	45.111.164
İlaveler	1.206.219	1.206.219
Transfer	-	-
Çıkış	-	-
31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla	46.317.383	46.317.383
İlaveler	26.000.000	26.000.000
Transfer	-	-
Çıkış	-	-
31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla	72.317.383	72.317.383



Birikmiş Amortismanlar	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Toplam
1 Ocak 2010 tarihi itibarıyla	9.321.071	9.321.071
Cari dönem ayrılan Çıkış	1.647.172 -	1.647.172 -
31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla	10.968.243	10.968.243
Cari dönem ayrılan (Dipnot 15) Çıkış	2.041.803 -	2.041.803 -
31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla	13.010.046	13.010.046

Net Değer	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Toplam
31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla	35.349.140	35.349.140
31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla	59.307.337	59.307.337

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla cari dönem girişi Eyüp Topçular-Fabrika binası ile ilgili alımlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla cari dönem girişi Hillside Beach Club Tatil Köyü ile ilgili alımlardan oluşmaktadır).

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı sırasıyla 68.010.909 TL ve 58.011.740 TL'dir (Dipnot 27).

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyet değerlerinin rayiç değerleri ile karşılaştırılması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2011

Gayrimenkul Adı	Ekspertiz Raporu Tarihi	Rayiç Değeri (TL)	Maliyet Değeri, Net (TL)
Hillside Beach Club Tatil Köyü	16.12.2011	63.000.000	29.337.307
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	12.12.2011	7.935.000	2.712.500
Eyüp Topçular – Fabrika	16.12.2011	26.430.000	25.620.833
Ankara Çankaya İş Merkezi	09.12.2011	2.720.000	1.112.937
İstanbul Karaköy İş Merkezi	12.12.2011	1.730.000	522.657
İstanbul Şişhane İş Merkezi	12.12.2011	1.920.000	1.103
Toplam		103.735.000	59.307.337



31 Aralık 2010

Gayrimenkul Adı	Ekspertiz Raporu Tarihi	Rayiç Değeri (TL)	Maliyet Değeri, Net (TL)
Hillside Beach Club Tatil Köyü	09.12.2010	60.415.000	30.689.505
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	06.12.2010	7.135.000	2.922.500
Ankara Çankaya İş Merkezi	07.12.2010	2.500.000	1.142.949
İstanbul Karaköy İş Merkezi	07.12.2010	1.300.000	593.043
İstanbul Şişhane İş Merkezi	07.12.2010	1.590.000	1.143
Toplam		72.940.000	35.349.140

□

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

9- MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar aşağıdaki gibidir (TL) :

Maliyet ;

	Açılış 1 Ocak 2011	İlaveler	Satışlar	Kapanış 31 Aralık 2011
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	123.365	-	-	123.365
Binalar	311	-	-	311
Tesis, makine ve cihazlar	4.216	-	-	4.216
Demirbaşlar	149.661	671	-	150.332
Diğer maddi duran varlıklar	27.373	-	-	27.373
Ara Toplam	304.926	671	-	305.597
Birikmiş amortismanlar ;				
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	123.365	-	-	123.365
Binalar	311	-	-	311
Tesis, makine ve cihazlar	4.216	-	-	4.216
Demirbaşlar	143.756	1.960	-	145.716
Diğer maddi duran varlıklar	27.373	-	-	27.373
Ara Toplam (Dipnot 17)	299.021	1.960	-	300.981
Net Değer	5.905	(1.289)	-	4.616



31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar aşağıdaki gibidir (TL) :

Maliyet ;

	Açılış 1 Ocak 2010	İlaveler	Satışlar	Kapanış 31 Aralık 2010
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	123.365	-	-	123.365
Binalar	311	-	-	311
Tesis, makine ve cihazlar	4.216	-	-	4.216
Demirbaşlar	149.241	420	-	149.661
Diğer maddi duran varlıklar	342.604	-	(315.231)	27.373
Ara Toplam	619.737	420	(315.231)	304.926
Birikmiş amortismanlar ;				
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	123.365	-	-	123.365
Binalar	311	-	-	311
Tesis, makine ve cihazlar	4.216	-	-	4.216
Demirbaşlar	138.194	5.562	-	143.756
Diğer maddi duran varlıklar	342.604	-	(315.231)	27.373
Ara Toplam	608.690	5.562	(315.231)	299.021
Net Değer	11.047	(5.142)	-	5.905

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar üzerindeki toplam sigorta tutarı sırasıyla 67.717 TL ve 55.424 TL'dir (Dipnot 27).



İİ0-İİ MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR İİ

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıklar aşağıdaki gibidir (TL) : İİ

Maliyet ; İİ İİ İİ İİ İİ İİ İİ İİ İİ

	Açılış İİ İİ 1 Ocak 2011 İİ	İlaveler İİ	Satışlar İİ	Kapanış İİ İİ 31 Aralık 2011 İİ İİ İİ İİ İİ
Haklar İİ	11.094 İİ	- İİ	- İİ	11.094 İİ
İİ Diğer maddi olmayan İİ İİ İİ duran varlıklar İİ	85.956 İİ	38.399 İİ	- İİ	124.355 İİ İİ İİ İİ
Ara Toplam İİ	97.050 İİ	38.399 İİ	- İİ	135.449 İİ İİ İİ İİ
Birikmiş amortismanlar ; İİ İİ İİ İİ İİ İİ İİ İİ İİ				
Haklar İİ	10.779 İİ	28 İİ	- İİ	10.807 İİ
İİ Diğer maddi olmayan İİ İİ İİ duran varlıklar İİ	82.584 İİ	7.089 İİ	- İİ	89.673 İİ İİ İİ İİ
Ara Toplam (Dipnot 17) İİ	93.363 İİ	7.117 İİ	- İİ	100.480 İİ İİ İİ İİ
Net Değer İİ	3.687 İİ	31.282 İİ	- İİ	34.969 İİ

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıklar aşağıdaki gibidir (TL) : İİ

Maliyet ; İİ İİ İİ İİ İİ İİ İİ İİ İİ

	Açılış İİ İİ 1 Ocak 2010 İİ	İlaveler İİ	Satışlar İİ	Kapanış İİ İİ 31 Aralık 2010 İİ İİ İİ İİ İİ
Haklar İİ	11.094 İİ	- İİ	- İİ	11.094 İİ
İİ Diğer maddi olmayan İİ İİ İİ duran varlıklar İİ	85.956 İİ	- İİ	- İİ	85.956 İİ İİ İİ İİ
Ara Toplam İİ	97.050 İİ	- İİ	- İİ	97.050 İİ İİ İİ İİ
Birikmiş amortismanlar ; İİ İİ İİ İİ İİ İİ İİ İİ İİ				
Haklar İİ	10.753 İİ	26 İİ	- İİ	10.779 İİ
İİ Diğer maddi olmayan İİ İİ İİ duran varlıklar İİ	81.322 İİ	1.262 İİ	- İİ	82.584 İİ İİ İİ İİ
Ara Toplam (Dipnot 17) İİ	92.075 İİ	1.288 İİ	- İİ	93.363 İİ İİ İİ İİ
Net Değer İİ	4.975 İİ	(1.288) İİ	- İİ	3.687 İİ



11-KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Şirket'in 31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla diğer borç karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir (TL) ;

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı'na ödenecek kira	803.794	769.899
Diğer	1.712	1.815
Toplam (Dipnot 24 (ii))	805.506	771.714

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla Şirket'in Stoklar 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 lehine istimlak şerhi,

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) Şirketin kendi tüzel kişiliği adına üçüncü şahıslara vermiş olduğu teminat, rehin ve ipoteklerin (TRI) toplam tutarları dönemler itibarıyla aşağıdaki gibidir (TL):

Şirket Tarafından Verilen TRI'ler	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRI'lerin Toplam Tutarı	2.308.255	2.057.378
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRI'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Dağın Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRI'lerin Toplam Tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRI'lerin Toplam Tutarı		
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRI'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRI'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRI'lerin Toplam Tutarı	-	-
Toplam	2.308.255	2.057.378

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Alınan teminat senetleri	1.519.302	1.287.899
Alınan teminat mektupları	377.882	383.505
Toplam	1.897.184	1.671.404

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

	Tahsil Edilemeyen Alacaklar	Ayrılan Karşılıklar
31 Aralık 2011	211.791	211.791
31 Aralık 2010	214.222	214.222



12-ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin yükümlülükler kıdem tazminatı karşılıklarından ibaret olup aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Dönem başı kıdem tazminatı karşılığı	107.652	137.576
Dönem içindeki artış / azalış	(1.266)	(29.924)
Dönem sonu kıdem tazminatı karşılığı	106.386	107.652

13-DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer kısa vadeli dönen varlıklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Peşin ödenen kiralar	160.221	147.712
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	165.415	250.877
Devreden katma değer vergisi	-	263.922
Gelecek aylara ait giderler	18.375	25.412
İş avansları	52.920	32.556
Toplam	396.931	720.479

Diğer kısa vadeli yükümlülükler aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Alınan avanslar *	4.117.791	14.287.604
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler (Dipnot 24 (ii))	1.009.702	71.960
Gelecek aylara ait gelirler (Dipnot 24 (ii))	12.571	18.882
Toplam	5.140.064	14.378.446

Diğer uzun vadeli yükümlülükler aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Alınan avanslar *	595.908	32.228

* Alınan avansların tamamı Konut projesi kapsamında yapımı biten konutların satışlarına istinaden müşterilerden alınan avanslardan oluşmaktadır.



14-ÖZKAYNAKLAR

a)Ödenmiş Sermaye

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 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 2011 ve 31 Aralık 2010 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 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerine yaklaştığı öngörülen İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda 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 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlemeden kaynaklanan, sırasıyla, 563.210 TL değer artışı ve 988.966 TL değer artışı "Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu" hesabına kaydedilmiştir (Dipnot 4).

d)Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmakta olup 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla 1.837.887 TL'dir (31 Aralık 2010 - 1.460.770 TL).

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

a) I. Tertip Yedek: Net kârın %5'i ödenmiş sermayenin %20'sine ulaşıncaya kadar I. Tertip yedek akçe olarak ayrılır.

b) II. Tertip Yedek: Safi kârdan I. Tertip yedek akçe ve pay sahipleri için sermayenin % 5'i tutarında kâr payı ayrıldıktan sonra, dağıtılmasına karar verilen kârın %10'u II. Tertip yedek akçe olarak ayrılır.

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



B) Geçmiş Yıllar Kâr / (Zararları)

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Olağanüstü yedekler	128.887.175	124.618.916
Geçmiş yıl kârları	-	-
Toplam	128.887.175	124.618.916

15- SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir (TL) : (TL)

	1 Ocak 2011 31 Aralık 2011	1 Ocak 2010 31 Aralık 2010
Konut satış gelirleri	9.816.388	1.130.647
Kira gelirleri	9.851.602	6.791.166
Arsa satış gelirleri	36.618	258.882
Toplam	19.704.608	8.180.695

Satışların maliyeti aşağıdaki gibidir (TL) : (TL)

	1 Ocak 2011 31 Aralık 2011	1 Ocak 2010 31 Aralık 2010
Amortisman gideri (Dipnot 8 ve 17)	2.041.803	1.647.172
Satılan konut maliyeti	8.897.718	792.902
Satılan arsa maliyeti	18.446	123.160
Toplam	10.957.967	2.563.234

Satışların maliyeti başlıca arsa satış maliyeti, konut satış maliyeti ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin amortisman giderinden oluşmaktadır. 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla yıl içerisinde satılan konutlara ait oluşan değer düşüklüğü tutarı 810.207 TL olup bir önceki yıl ayrılan değer düşüklüğü karşılığı olan 1.285.327 TL ile fark tutarı 475.120 TL satışların maliyetinden düşülmek suretiyle cari döneme gelir kaydedilmiştir (Dipnot 7).



16-GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir (TL) :
1 Ocak 2011 1 Ocak 2010
31 Aralık 2011 31 Aralık 2010

	1 Ocak 2011	1 Ocak 2010
	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Genel yönetim giderleri	3.161.114	2.264.109
Toplam	3.161.114	2.264.109

17-NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Niteliklerine göre genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir (TL) :
1 Ocak 2011 1 Ocak 2010
31 Aralık 2011 31 Aralık 2010

	1 Ocak 2011	1 Ocak 2010
	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Personel giderleri	711.213	730.858
Kira giderleri	647.805	561.828
Vergi, resim ve harçlar	1.073.146	301.120
Dışarıya yaptırılan onarım ve hizmetler	173.463	230.336
Mali danışmanlık ve denetim giderleri	25.007	29.821
Hukuksal danışmanlık giderleri	36.600	30.500
Etüd, proje tercüme gideri	35.214	152.272
Matbaa ve yayın gideri	9.576	8.708
Haberleşme giderleri	10.803	8.303
Amortisman ve itfa payları	7.827	2.104
Diğer danışmanlık giderleri	287.750	15.624
Diğer	142.710	192.635
Toplam	3.161.114	2.264.109

Amortisman ve itfa giderleri aşağıdaki gibidir (TL) :
1 Ocak 2011 1 Ocak 2010
31 Aralık 2011 31 Aralık 2010

	1 Ocak 2011	1 Ocak 2010
	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Proje maliyetleri	1.250	4.746
Satışların maliyetleri (Dipnot 15)	2.041.803	1.647.172
Genel yönetim giderleri	7.827	2.104
Toplam	2.050.880	1.654.022



	1 Ocak 2011 31 Aralık 2011	1 Ocak 2010 31 Aralık 2010
Yatırım amaçlı gayrimenkuller		
(Dipnot 8 ve 15)	2.041.803	1.647.172
Maddi duran varlıklar		
(Dipnot 9)	1.960	5.562
Maddi olmayan duran varlıklar (Dipnot 10)	7.117	1.288
Toplam	2.050.880	1.654.022

Çalışanlara sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2011 31 Aralık 2011	1 Ocak 2010 31 Aralık 2010
Genel yönetim giderleri	714.390	783.039
Proje maliyetleri	456.521	455.653
Toplam	1.170.911	1.238.692

	1 Ocak 2011 31 Aralık 2011	1 Ocak 2010 31 Aralık 2010
Personel ücretleri	988.159	998.136
Personel taşıma giderleri	30.026	59.147
Personel yemek giderleri	14.256	15.638
Personel sağlık giderleri	3.958	3.960
Diğer personel giderleri	134.512	161.811
Toplam	1.170.911	1.238.692



18-DİĞER FAALİYET GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

Diğer faaliyet gelirleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2011 31 Aralık 2011	1 Ocak 2010 31 Aralık 2010
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Kira Bedeli	803.794	769.899
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Arazi Tahsis	200.746	184.391
Gayrimenkullerden Elde Edilen Kira Dışı Gelir	183.677	66.260
Kıdem Tazminatıyla İlgili Konusu Kalmayan Karşılıklar	1.266	29.924
Şüpheli Alacak Karşılığı	17.065	18.661
Elektrik Su İsale Hattı	7.442	6.704
Diğer	11.621	86.294
Toplam	1.225.611	1.162.133

Diğer faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2011 31 Aralık 2011	1 Ocak 2010 31 Aralık 2010
Kapanmış İnşaat Maliyetleri	761.881	1.177.320
Muğla Defterdarlığı Ecri Misil	168.616	-
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Kira Karşılığı	821.499	769.899
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Arazi Tahsis	207.840	184.391
Şüpheli Alacak Karşılığı	14.634	148.173
Vade Farkı Giderleri	47.569	113.483
Elektrik Su İsale Hattı	7.442	6.704
Diğer	77.875	49.198
Toplam	2.107.356	2.449.168

19-FİNANSAL GELİRLER

Finansal gelirler aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2011 31 Aralık 2011	1 Ocak 2010 31 Aralık 2010
Kambiyo Kârları	25.787.127	6.631.757
Faiz Gelirleri	3.107.023	2.887.938
Diğer Menkul Kıymet Satış Kârları	99.810	732.038
Vade Farkı Gelirleri	17.814	17.379
Reeskont Faiz Gelirleri	700	688
Temettü Gelirleri	13.503	9.759
Toplam	29.025.977	10.279.559



20-FİNANSAL GİDERLER

Finansal giderler aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2011	1 Ocak 2010
	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kambiyo Zararları	2.488.752	6.355.285
Diğer Menkul Kıymet Satış Zararları	10.437	-
Reeskont Faiz Giderleri	1.192	699
Diğer Giderler	-	46
Toplam	2.500.381	6.356.030

	1 Ocak 2011	1 Ocak 2010
	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kambiyo Zararları	2.488.752	6.355.285
Diğer Menkul Kıymet Satış Zararları	10.437	-
Reeskont Faiz Giderleri	1.192	699
Diğer Giderler	-	46
Toplam	2.500.381	6.356.030

21-VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Türkiye'de kurumlar vergisi oranı 2011 yılı için %20'dir (2010 - %20). Bu oran, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin düşülmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır.

Cari dönem kurumlar vergisi hesaplaması aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Ticari bilanço karı	31.229.378	5.989.846
Diğer İndirimler	(31.229.378)*	(5.989.846)*
Ara toplam	-	-
Vergi oranı (%)	20	20
Vergi karşılığı	-	-

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Ticari bilanço karı	31.229.378	5.989.846
Diğer İndirimler	(31.229.378)*	(5.989.846)*
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 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünde olduğundan ertelenmiş vergi hesaplaması yapılmamıştır (Dipnot 2 (viii) (j)).



22. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kazanç aşağıdaki gibi hesaplanmıştır (TL) :

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Dönem kârı	31.229.378	5.989.846
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)	2,932	0,562

23- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraflardan alacaklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2011		31 Aralık 2010	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Alarko Holding A.Ş.	3.667	-	284	-
Ataş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	9.557.641	-	6.598.742	-
Eksi: Ertelenmiş Gelirler	(1.192)	-	(699)	-
Toplam (Dipnot 5)	9.560.116	-	6.598.327	-

b) İlişkili taraflara borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2011		31 Aralık 2010	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic. A.Ş.	-	-	1.172.375	-
Alarko Holding A.Ş.	563	-	-	-
Altek Alarko Elek. Sant. Tesis İşletme ve Tic. A.Ş.	1.909	-	750	-
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	2.206	-	-	-
Toplam (Dipnot 5)	4.678	-	1.173.125	-



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

	31 Aralık 2011			31 Aralık 2010		
Alışlar	Mal	Hizmet	Diğer	Mal	Hizmet	Diğer
Attaş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	—	—	10.508	1.206.219	—	320.904
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	26.000.000	—	4.729	—	—	3.259
Alarko Holding A.Ş.	46.302	750.888	12.123	—	744.549	8.179
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic. A.Ş.	—	—	47.569	—	—	113.483
Toplam	26.046.302	750.888	74.929	1.206.219	744.549	445.825

	31 Aralık 2011			31 Aralık 2010		
Satışlar	Mal	Hizmet	Diğer	Mal	Hizmet	Diğer
Attaş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	—	—	8.993.920	—	—	6.203.312
Aldem A.Ş.	—	—	8.426	—	—	—
Alarko Holding A.Ş.	—	—	12.705	—	—	—
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	—	—	292.228	—	—	261.051
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic. A.Ş.	—	—	26.261	—	—	19.046
Altek Alarko Elektrik Sant. Tes. İşl. ve Tic. A.Ş.	—	—	79.452	—	—	70.200
Toplam	—	—	9.412.992	—	—	6.553.609

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kaynaklanan şüpheli alacaklar bulunmamaktadır.

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin brüt toplamı, sırasıyla 744.113 TL ve 775.161 TL'dir.



24-FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal araçlar ve finansal risk yönetimi

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

Risk yönetimi, aşağıdaki politikalar çerçevesinde uygulanmaktadır:

i. Kredi Riski

Şirket'in tahsilat riski esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Ticari alacaklar, Şirket 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.

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Şirket'in alacaklarının nakit ve nakit benzerlerinin vade aşımı ve teminat yapısına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir (TL) :

	Alacaklar					Nakit ve Nakit Benzerleri
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki	
31 Aralık 2011	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1) (Dipnot 3,5 ve 6)	9.560.116	170.866	—	12.205	21.455.521	853.452
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	—	—	—	—	—	—
A- Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	9.560.116	168.957	—	12.205	21.455.521	853.452
(Dipnot 3, 5 ve 6)						
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)	—	1.909	—	—	—	—
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	—	—	—	—	—	—
D- Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	—	—	—	—	—	—
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) (Dipnot 5)	—	211.791	—	—	—	—
- Değer düşüklüğü (-) (Dipnot 5)	—	(211.791)	—	—	—	—
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	—	—	—	—	—	—
E- Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	—	—	—	—	—	—

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

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

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





31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Şirket'in alacaklarının nakit ve nakit benzerlerinin vade aşımı ve teminat yapısına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir (TL) :

	Alacaklar					Nakit ve Nakit Benzerleri
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat	
31 Aralık 2010						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1) (Dipnot 3,5 ve 6)	6.598.327	162.929	—	14.127	22.987.049	16.826.654
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	—	—	—	—	—	—
A- Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	6.598.327	161.464	—	14.127	22.987.049	16.826.654
(Dipnot 3, 5 ve 6)						
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)	—	1.465	—	—	—	—
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	—	—	—	—	—	—
D- Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	—	—	—	—	—	—
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) (Dipnot 5)	—	214.222	—	—	—	—
- Değer düşüklüğü (-) (Dipnot 5)	—	(214.222)	—	—	—	—
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	—	—	—	—	—	—
E- Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	—	—	—	—	—	—

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

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

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



31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların yaşlandırılması aşağıdaki gibidir (TL) :

31 Aralık 2011	İlişkili Taraflar	Ticari Alacaklar
Vadesi Üzerinden 1-30 gün geçmiş	-	-
Vadesi Üzerinden 1-3 ay geçmiş	-	-
Vadesi Üzerinden 3-12 ay geçmiş	-	1.909
Vadesi Üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
-Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-
31 Aralık 2010	İlişkili Taraflar	Ticari Alacaklar
Vadesi Üzerinden 1-30 gün geçmiş	-	-
Vadesi Üzerinden 1-3 ay geçmiş	-	-
Vadesi Üzerinden 3-12 ay geçmiş	-	1.465
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 getirememeye risklerini kapsamaktadır.

Aşağıdaki tablo Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla vade dağılımını göstermektedir:

31 Aralık 2011	Defter Değeri	Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan Kısa
İlişkili taraflara ticari borçlar			
(Dipnot 5)	4.678	4.678	4.678
Diğer ticari borçlar (Dipnot 5)	10.929	10.929	10.929
Diğer borçlar			
(Dipnot 6, 11 ve 13)	1.837.576	1.824.652	1.824.652
31 Aralık 2010	Defter Değeri	Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan Kısa
İlişkili taraflara ticari borçlar			
(Dipnot 5)	1.173.125	1.173.125	1.173.125
Diğer ticari borçlar (Dipnot 5)	591.466	591.466	591.466
Diğer borçlar			
(Dipnot 6, 11 ve 13)	876.490	857.353	857.353



31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla varlık ve borçların kalan vadelerine göre hazırlanmış vade yapısı tablosu aşağıdaki gibidir (TL) :

31 Aralık 2011						
	0-1	1-3	3-6	6-12	1	
Parasal Varlıklar	ay arası	ay arası	ay arası	ay arası	yıldan fazla	Toplam
Nakit ve Nakit Benzerleri	920.832	—	—	—	—	920.832
Stoklar	—	—	16.642.628	—	19.427.279	36.069.907
Diğer Varlıklar	58.272	112.210	7.126	219.323	—	396.931
Ticari ve Diğer Alacaklar, net	102.176	68.690	—	—	12.205	183.071
İlişkili Taraflardan Alacaklar, net	3.667	—	—	—	—	3.667
Toplam Türk Lirası Varlıklar	1.084.947	180.900	16.649.754	219.323	19.439.484	37.574.408
Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	9.922.187	11.501.100	—	—	—	21.423.287
Finansal Yatırımlar	105.075.714	—	—	—	—	105.075.714
Ticari Alacaklar, net	—	—	—	—	—	—
İlişkili Taraflardan Alacaklar, net	9.556.449	—	—	—	—	9.556.449
Toplam Yabancı Para Varlıklar	124.554.350	11.501.100	—	—	—	136.055.450
Toplam Parasal Varlıklar	125.639.297	11.682.000	16.649.754	219.323	19.439.484	173.629.858
Parasal Borçlar						
Ticari Borçlar	10.929	—	—	—	—	10.929
İlişkili Taraflara Borçlar	4.678	—	—	—	—	4.678
Kıdem Tazminatı Karşılığı	—	—	—	—	106.386	106.386
Alınan Depozito ve Teminatlar	—	—	—	—	98.176	98.176
Alınan Avanslar	—	4.067.311	50.480	—	595.908	4.713.699
Diğer Kısa Vadeli Borçlar ve Gider Karşılıkları	1.023.397	8.382	805.506	—	351	1.837.636
Toplam Türk Lirası Borçlar	1.039.004	4.075.693	855.986	—	800.821	6.771.504
Toplam Yabancı Para Borçlar	—	—	—	—	150.616	150.616
Toplam Parasal Borçlar	1.039.004	4.075.693	855.986	—	951.437	6.922.120



31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla varlık ve borçların kalan vadelerine göre hazırlanmış vade yapısı tablosu aşağıdaki gibidir (TL) :

31 Aralık 2010						
	0-1	1-3	3-6	6-12	1	
	ay arası	ay arası	ay arası	ay arası	yıldan fazla	Toplam
Parasal Varlıklar						
Nakit ve Nakit Benzerleri	16.855.904	—	—	—	—	16.855.904
Stoklar	—	—	25.144.593	—	19.427.279	44.571.872
Diğer Varlıklar	319.194	105.926	10.894	284.465	—	720.479
Ticari ve Diğer Alacaklar, net	143.112	19.817	—	—	14.127	177.056
İlişkili Taraflardan Alacaklar, net	284	—	—	—	—	284
Toplam Türk Lirası Varlıklar	17.318.494	125.743	25.155.487	284.465	19.441.406	62.325.595
Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	8.132.307	14.825.492	—	—	—	22.957.799
Finansal Yatırımlar	—	—	—	—	86.380.484	86.380.484
Ticari Alacaklar, net	—	—	—	—	—	—
İlişkili Taraflardan Alacaklar, net	6.598.043	—	—	—	—	6.598.043
Toplam Yabancı Para Varlıklar	14.730.350	14.825.492	—	—	86.380.484	115.936.326
Toplam Parasal Varlıklar	32.048.844	14.951.235	25.155.487	284.465	105.821.890	178.261.921
Parasal Borçlar						
Ticari Borçlar	591.466	—	—	—	—	591.466
İlişkili Taraflara Borçlar	1.173.125	—	—	—	—	1.173.125
Kıdem Tazminatı Karşılığı	—	—	—	—	107.652	107.652
Alınan Depozito ve Teminatlar	—	—	—	—	250.379	250.379
Alınan Avanslar	7.461	14.248.546	31.597	—	32.228	14.319.832
Diğer Kısa Vadeli Borçlar ve Gider Karşılıkları	86.140	—	790.596	—	255	876.991
Toplam Türk Lirası Borçlar	1.858.192	14.248.546	822.193	—	390.514	17.319.445
Toplam Yabancı Para Borçlar	—	—	—	—	131.454	131.454
Toplam Parasal Borçlar	1.858.192	14.248.546	822.193	—	521.968	17.450.899

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 2011 tarihi itibarıyla net döviz pozisyonu 135.900.491 TL'dir (31 Aralık 2010 - 115.804.873 TL). Kurlarda yaşanacak %10'luk bir artış Şirket'in kârını 13.590.049 TL artırırken, %10'luk bir azalış ise 13.590.049 TL azaltacaktır.



Yabancı para pozisyonu

Toplam bazda ;

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
A. Döviz cinsinden varlıklar	136.055.450	115.936.326
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	150.616	131.453
Net döviz pozisyonu (A-B)	135.904.834	115.804.873

Yabancı para pozisyonu

Döviz bazında ayrıntılı ;

	31 Aralık 2011			31 Aralık 2010		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel Para Birimi)	Döviz Tutarı	Döviz Kuru (Tam)	TL Karşılığı (Fonksiyonel Para Birimi)	Döviz Tutarı	Döviz Kuru (Tam)
1.Bankalar						
ABD Doları	4.232.001	2.240.458	1,8889	1.232.815	797.422	1,5460
Avro	17.191.285	7.034.653	2,4438	21.724.984	10.602.208	2,0491
2.Finansal Yatırımlar						
ABD Doları	105.075.714	55.627.992	1,8889	86.380.484	55.873.534	1,5460
3.İlişkili Taraflardan Alacaklar						
ABD Doları	9.556.449	5.059.267	1,8889	6.598.043	4.267.816	1,5460
DÖVİZE BAĞLI VARLIKLAR						
TOPLAMI	136.055.450			115.936.326		
Alınan Depozito ve Teminatlar (Uzun Vadeli)						
ABD Doları	150.616	82.037	1,8889	131.453	85.028	1,5460
DÖVİZE BAĞLI BORÇLAR TOPLAMI	150.616			131.453		
NET DÖVİZ POZİSYONU	135.904.834			115.804.873		



31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla döviz pozisyonu duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir (TL) :

Döviz Pozisyonu Duyarlılık Analizi Tablosu

31 Aralık 2011

	Kâr/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Dolarının TL karşısında %10 Değişmesi Halinde		ABD Dolarının TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	11.871.355	(11.871.355)	—	—
2- ABD Doları riskinden korunan kısmı (-)	—	—	—	—
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	11.871.355	(11.871.355)	—	—
	Avronun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde		Avronun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	1.719.128	(1.719.128)	—	—
5- Avro riskinden korunan kısmı (-)	—	—	—	—
6- Avro Net Etki (4+5)	1.719.128	(1.719.128)	—	—
Toplam (3+6)	13.590.483	(13.590.483)	—	—



31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla döviz pozisyonu duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

Döviz Pozisyonu Duyarlılık Analizi Tablosu

31 Aralık 2010

	Kâr/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Dolarının TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	ABD Dolarının TL karşısında %10 Değişmesi Halinde		
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	9.407.989	(9.407.989)	—	—
2- ABD Doları riskinden korunan kısmı (-)	—	—	—	—
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	9.407.989	(9.407.989)	—	—
	Avronun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	Avronun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde		
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	2.172.498	(2.172.498)	—	—
5- Avro riskinden korunan kısmı (-)	—	—	—	—
6- Avro Net Etki (4+5)	2.172.498	(2.172.498)	—	—
Toplam (3+6)	11.580.487	(11.580.487)	—	—

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 2011 ve 31 Aralık 2010 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 2011 tarihi itibarıyla bu hisse senetlerinin değerlemesinde kullanılan İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda 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 182.467 TL daha düşük/yüksek olacaktı (31 Aralık 2010 – 225.042 TL) (Dipnot 4).



Vii. Sermaye Riski Yönetimi

Şirket'in sermaye yönetimindeki hedefleri;

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

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

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

Şirket'in genel stratejisi geçen yıla göre değişmemiştir. 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla toplam sermayenin net borçlara oranı aşağıdaki gibidir (TL):

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Toplam borç	6.922.120	17.450.899
Eksi: nakit ve nakit benzerleri	(22.344.119)	(39.813.703)
Net borç	(15.421.999)	(22.362.804)
Toplam sermaye	227.881.022	198.421.870
Borç/sermaye oranı	(%7)	(%11)

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.

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

Finansal Araçlar

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



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

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

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

Finansal Varlıklar

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

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

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

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

Finansal Yükümlülükler

Ticari borçlar gerçeğe uygun değerleri üzerinden gösterilmiştir.

26- RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

31 Aralık 2011 tarihinde 2.731,85 TL olan kıdem tazminatı tavanı 1 Ocak 2012 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 2.805,04 TL'ye yükseltilmiştir (31 Aralık 2010 - 2.517,01 TL).

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

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

31 Aralık 2011	98.867.696 TL
31 Aralık 2010	94.729.818 TL



28- EK DİPNOTLAR

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir:

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31 Aralık 2011	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2010	
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri VI, No : 11, Md. 27/(b)	129.244.498	128.444.607	
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri VI, No : 11, Md. 27/(a)	95.377.244	79.921.012	
C	İştirakler	Seri VI, No : 11, Md. 27/(b)	1.696	1.696	
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri VI, No : 11, Md. 24/(g)	-	-	
	Diğer Varlıklar		10.179.703	7.505.454	
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri VI, No : 11, Md. 4/(i)	234.803.141	215.872.769	
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)	-	-	
İ	Özkaynaklar	Seri:VI, No : 11, Md. 35	227.881.022	198.421.870	
	Diğer Kaynaklar		6.922.119	17.450.899	
D	Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)	Seri VI, No : 11, Md. 4/(i)	234.803.141	215.872.769	
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31 Aralık 2011	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2010	
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)	21.455.521	22.987.049	
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)	19.427.279	19.427.279	
C1	Yabancı İştirakler	Seri VI, No : 11, Md. 27/(c)	-	-	
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri VI, No : 11, Md. 32/A	1.696	1.696	
J	Gayrinakdi Krediler	Seri VI, No : 11, Md. 35	2.308.255	2.057.378	
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri VI, No : 11, Md. 25/(n)	-	-	
	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31 Aralık 2011	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2010	Asgari Azami Oran
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)	40,62%	37,02%	50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler	Seri VI, No : 11, Md. 27/(b)	55,04%	59,50%	50%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri VI, No : 11, Md. 27/(c)	0,00%	0,00%	49%
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri VI, No : 11, Md. 27/(d)	8,27%	9,00%	20%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri VI, No : 11, Md. 32/A	0,00%	0,00%	10%
7	Borçlanma Sınırı	Seri VI, No : 11, Md. 35	1,01%	1,04%	500%
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Seri VI, No : 11, Md. 27/(b)	9,14%	10,65%	10%



08.07.2011 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VI, No: 29 sayılı Tebliğ ile, Seri: VI, No: 11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin 27 nci maddesinin (d) 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 değiştirilmiştir. 31.12.2011 tarihli Finansal Tablolara göre, söz konusu arsaların aktif toplamına oranı %8,27 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Aynı Tebliğle, Seri: VI, No: 11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin 27 nci maddesinin (a) bendi "Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı haklara ve gayrimenkule dayalı projelere aktif toplamının en az %50'si oranında yatırım yapmak zorundadırlar." şeklinde değiştirilmiştir. Söz konusu oran değişiklik öncesinde de %50 olmakla birlikte "portföy değeri" ve "net aktif değeri" ifadeleri sırasıyla "portföy" ve "aktif toplamı" olarak değiştirilmiştir. Bu nedenle, 30.06.2011 tarihli portföy tablosunda %58,7 olan bu oran, söz konusu Tebliğle yapılan değişiklik sonrasında, Şirketin 31.12.2011 tarihli Finansal Tablolarına göre %40,62'dir. Bu oran portföy sınırlamalarına ilişkin %50 oranının altında kalmakla birlikte, Tebliğe eklenen Geçici 7 nci maddenin üçüncü fıkrası hükmü ile portföy sınırlamalarına uyum konusunda 31.12.2012 tarihine kadar süre verilmiştir.

Ayrıca bu Tebliğle, Seri: VI, No: 11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin 27 nci maddesinin (b) bendi "Bu Tebliğin 25 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde yazılı varlıklar ile 32/A maddesinde belirtilen iştiraklerin tamamına en fazla aktif toplamının %50' si oranında....yatırım yapabilirler." şeklinde değiştirilmiştir. Söz konusu oran değişiklik öncesinde de %50 olmakla birlikte "portföy değeri" ve "net aktif değeri" ifadeleri sırasıyla "portföy" ve "aktif toplamı" olarak değiştirilmiştir. Bu nedenle, 30.06.2011 tarihli portföy tablosunda %41,3 olan bu oran, söz konusu Tebliğle yapılan değişiklik sonrasında, Şirketin 31.12.2011 tarihli Finansal Tablolarına göre %55,04' tür. Bu oran portföy sınırlamalarına ilişkin %50 oranının üstünde olmakla birlikte, Tebliğe eklenen Geçici 7 nci maddenin üçüncü fıkrası hükmü ile portföy sınırlamalarına uyum konusunda 31.12.2012 tarihine kadar süre verilmiştir.

Tebliğin 27 nci 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. 31.12.2011 tarihli Finansal Tablolara göre, bu oran %9,14 olup portföy sınırlamasına uygundur. Borçlanma sınırı, İşletmecî şirkete iştirak oranları portföy sınırlamalarına uygundur. Diğer portföy sınırlama konuları bulunmamaktadır.



A series of horizontal dotted lines for writing, contained within a rectangular border.



A series of horizontal dotted lines for writing, contained within a rectangular border.

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

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

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