



ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Faaliyet Raporu 2012

2012 Hesap Yılı
Ortaklar Genel Kurul Toplantısı
27 Mart 2013

Kayıtlı Sermaye
20.000.000 TL

Çıkarılmış Sermaye
10.650.794 TL



İÇİNDEKİLER

• Yönetim Kurulu'nun Mesajı	3
• Yönetim ve Denetim Kurulları	4
- Yönetim Kurulu Üyeleri Hakkında Bilgiler	5
• Toplantı Gündemi	7
• Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu	8
• Faaliyetlerimiz Hakkında Genel Bilgiler	9
• Faaliyetlerimiz Hakkında Diğer Bilgiler	9
• Mali Göstergeler	13
• Denetim Kurulu Raporu	18
• Kâr Dağıtım Önerisi	19
• Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu	20
• Bağımsız Denetim Raporu	31
• Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablolar	33
- Finansal Durum Tabloları	34
- Kapsamlı Gelir Tabloları	36
- Özkaynak Değişim Tabloları	37
- Nakit Akış Tabloları	38
- Finansal Tablolara İlişkin Ayrıntılı Dipnotlar	39



Sermaye Piyasası Kurulu

PORTFÖY İŞLETMECİLİĞİ YETKİ BELGESİ

Numarası

GYO.P.İ. 1./1552

Tarihi

13.12.1996

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

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

Ali İhsan KARACAN
Kurul Başkanı

Ortaklığın:

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



YÖNETİM KURULU'NUN MESAJI

Değerli Hissedarlarımız,

Dünya ekonomisi, alınan tüm önlemlere rağmen 2012 yılında düşük bir performans sergilemiştir. Özellikle gelişmiş ülkeler düşük büyüme oranları, yüksek işsizlik ve bütçe açıklarıyla uğraşmaya devam etmişlerdir. Bütçe açıklarına bağlı olarak kamu borçlarının GSMH' ya oranı da artmaya devam etmiştir.

2012 yılında dünya ekonomisi % 2,6 oranında büyümüş, ABD ve Japonya ekonomilerinde belirli ölçüde toparlanmaya rağmen Avrupa Birliği ülkelerinin büyük bir kısmı resesyona girmiştir. Euro Bölgesinde % 0,5, Avrupa Birliği ülkelerinde ise % 0,3 oranında küçülme yaşanmıştır. Euro Bölgesinde daralmaya paralel olarak işsizlik de % 11,2 düzeyine yükselmiştir. ABD' de ise işsizlik Euro Bölgesine göre daha düşük olmakla birlikte % 8 düzeyinin altına indirilememiştir. ABD ve Euro Bölgesinde Merkez Bankaları parasal genişlemeyi sürdürmüş, bunun sonucunda oluşan likidite bolluğu ve düşük faizler nedeniyle yatırımcılar gelişmekte olan ülkelere yönelmiştir. Bu nedenle gerçekleşen kısa vadeli sermaye girişi gelişmekte olan ülkelerin para birimlerinin değerlenmesine ve dış ticaret dengelerinin bozulmasına yol açmıştır. Bu durum gelişmekte olan ülkeler açısından önemli bir kırılganlık ve risk yaratmaktadır. 2012 yılında gelişmekte olan ülke ekonomileri % 5,1 oranında büyüyerek daha iyi bir performans göstermişlerdir.

Türkiye ekonomisinde ise, 2011 yılındaki yüksek büyümeye bağlı olarak ortaya çıkan ve GSMH' nın % 10' una ulaşan cari açığı azaltmak amacıyla 2012 yılında frene basılmıştır. Bunun sonucunda büyüme oranı düşmüş ve % 2,7 civarında gerçekleşmiştir. İşsizlik ise % 9,4 seviyesine ulaşmıştır. Alınan önlemler sonuç vermiş ve cari açık 46,7 milyar ABD Doları düzeyine inmiş, cari açığın GSMH' ya oranı ise % 5,8 düzeyine gerilemiştir. Ayrıca 2012 yılında iyi bir bütçe performansı sergilenmiş, bütçe açığının GSMH' ya oranı % 2 civarında gerçekleşmiştir. Devlet borçlarının GSMH' ya oranı % 37 civarında olup gelişmiş ülkelere göre çok iyi durumdadır. Enflasyon ise geçen yıla göre önemli oranda düşmüş, TÜFE' de % 6,16 olarak gerçekleşmiştir.

2013 yılında ise dünya ekonomisinde gelişmiş ülkeler kaynaklı riskler ve belirsizlikler devam edecektir. 2013 yılında dünya genelinde büyüme oranının % 2,6 civarında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. Bütçe açıkları, düşük büyüme oranları ve yüksek işsizlik sorunlarıyla uğraşan gelişmiş ülkeler arasında kur savaşları hızlanmakta, ticarete korumacılık eğilimleri yükselmektedir. Türkiye ekonomisinin 2013 yılı performansının 2012 yılından daha yüksek olması ve % 4,5 civarında büyümesi beklenmektedir. Dünya ekonomisindeki tüm olumsuz koşullara rağmen, Türkiye son yıllarda Orta Doğu, Afrika ve Asya ülkelerine yönelmek suretiyle, ihracat pazarlarını çeşitlendirmiş ve ihracatın kompozisyonu değiştirmiştir. Bu alandaki yüksek performansın 2013 yılında da artarak devam etmesi beklenmektedir.

İnşaat sektörü, yüksek istihdam potansiyeli ve etkilediği sektörlerin çeşitliliği nedeniyle yarattığı katma değerle Türkiye' de her zaman ekonominin lokomotifi olmuştur. Ancak büyük ölçüde birikmiş gayrimenkul stokları nedeniyle, 2012 yılında gerek yapı inşa izinlerinde gerekse yapı kullanma izinlerinde azalma olmuştur. İnşaat sektörü 2012 yılını yaklaşık % 1,5 oranında bir büyümeye kapatmış, büyük ölçüde birikmiş gayrimenkul stoklarının eritilmesine çalışılmıştır. Yılın son çeyreğinde KDV oranlarındaki düzenlemenin ve kredi faizlerindeki düşüşün de etkisiyle sektörde kısmi bir canlanma beklemekteyiz.

Şirketimiz, stokta mevcut konutların satışına 2012 yılında da devam etmiş, portföyünde yer alan yüksek prestijli gayrimenkullerden elde ettiği kira gelirlerini artırmıştır. Ekonomideki öncü göstergeleri yakından takip eden şirketimiz, yeni proje geliştirme çalışmalarına devam etmekte olup, bu projelere konjonktürün en uygun olduğu zamanda başlayacaktır.

Özverili çalışmalarını nedeniyle tüm çalışanlarımıza ve bize desteğini esirgemeyen siz değerli ortaklarımıza şükranlarımızı sunuyoruz.

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

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	14.05.2012	27.03.2013
Ahmet Önder Kazazoğlu	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	14.05.2012	27.03.2013
Mehmet Alper Kaptanoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	14.05.2012	27.03.2013
Mehmet Ahkemoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	14.05.2012	27.03.2013
Hilmi Önder Şahin	Yönetim Kurulu Üyesi	14.05.2012	27.03.2013
İzzet Cemal Kışmır	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	14.05.2012	27.03.2013
Mehmet Sağıroğlu	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	14.05.2012	27.03.2013

Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket yönetiminde icrai görevi yoktur.

Denetim Kurulu

Ümit Nuri Yıldız	14.05.2012	27.03.2013
Aykut Baycan	14.05.2012	27.03.2013
Erol Uçmazbaş	14.05.2012	27.03.2013

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 Kanununun ilgili maddeleri ve Şirket Esas Sözleşmesi çerçevesinde şirketi temsil etmektedirler. Yönetim Kurulu Üyelerinin şirket yönetiminde icrai görevi yoktur. Esas sözleşmemizin 16 ncı ve 17 nci maddelerinde ise Denetim Kurulu Üyelerinin görev, yetki ve sorumlulukları belirtilmiştir.



YÖNETİM KURULU ÜYELERİ HAKKINDA BİLGİLER

Mustafa FILİZ

Yönetim Kurulu Başkanı

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

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

Halen Alarko Şirketler Topluluğu Mali İşler Koordinatörü olarak görev yapmakta olan Mustafa Filiz, ayrıca Topluluk bünyesindeki çeşitli şirketlerde Yönetim Kurulu Üyesi ve Denetim Kurulu Üyesidir. Evli ve bir çocuk babası olan Mustafa Filiz İngilizce bilmektedir.

Mustafa Filiz' in SPK' nın Seri: IV, No: 56 Sayılı Tebliği uyarınca bağımsızlık niteliği bulunmamaktadır.

Ahmet Önder KAZAZOĞLU

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

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

1979 yılında Alarko Şirketler Topluluğu' na katıldı. Topluluğun yurt içi ve yurt dışındaki çeşitli projelerinde yönetici olarak görev aldı. 2009 yılından itibaren Alcen Enerji Dağıtım ve Perakende Satış Hizmetleri A.Ş. ile Meram Elektrik Dağıtım A.Ş' de Genel Müdür olarak görev yapmakta olan Ahmet Önder Kazazoğlu, ayrıca Topluluk bünyesindeki çeşitli şirketlerde Yönetim Kurulu Üyesidir. Evli ve iki çocuk babası olan Ahmet Önder Kazazoğlu İngilizce bilmektedir.

Ahmet Önder Kazazoğlu' nun SPK' nın Seri: IV, No: 56 Sayılı Tebliği uyarınca bağımsızlık niteliği bulunmamaktadır.

Mehmet Alper KAPTANOĞLU

Yönetim Kurulu Üyesi

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

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

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

Mehmet Alper Kaptanoğlu' nun SPK' nın Seri: IV, No: 56 Sayılı Tebliği uyarınca bağımsızlık niteliği bulunmamaktadır.

Mehmet AHKEMOĞLU

Yönetim Kurulu Üyesi

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

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

Mehmet Ahkemoğlu' nun SPK' nın Seri: IV, No: 56 Sayılı Tebliği uyarınca bağımsızlık niteliği bulunmamaktadır.

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

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

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

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

Hilmi Önder Şahin' nin SPK' nın Seri: IV, No: 56 Sayılı Tebliği uyarınca bağımsızlık niteliği bulunmamaktadır.

İzzet Cemal KİŞMİR**Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi**

1964 yılında Ankara' da doğdu. 1986 yılında Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İngilizce Finans Yönetimi Bölümünden mezun oldu. 1988 yılında aynı Üniversitede Çağdaş Yönetim Yüksek Lisansı, 1996 yılında Hartford Üniversitesi Barney İşletme Yüksek Okulunda "Uluslararası Finans ve Stratejik Yönetim" alanında MBA yaptı.

Çalışma hayatına 1987 yılında STFA Holding' de Bölge Satış Koordinatörü olarak başladı. Sırasıyla Mobil Oil, Garanti Bankası, TEB BNP Paribas' ta çeşitli görevlerde yönetici olarak çalışmıştır. 2011 yılından itibaren BNP Paribas Cardiff' in Türkiye CEO' su ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak çalışmaktadır.

Evli ve bir çocuk babası olan İzzet Cemal Kışmir İngilizce bilmektedir.

İzzet Cemal Kışmir' nin SPK' nın Seri: IV, No: 56 Sayılı Tebliği uyarınca bağımsızlık niteliği bulunmaktadır.

Mehmet SAĞIROĞLU**Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi**

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

Çalışma hayatına 1976 yılında Türk Demirdöküm Fabrikaları A.Ş.' de Bütçe Planlama ve Kontrol Şefi olarak başlamıştır. T. Sınai Kalkınma Bankası, Fideltus Capital, Global Menkul Değerler ve Global Kurumsal Finansman A.Ş.' de yönetici olarak çalışmıştır. 2010 yılından itibaren Global Menkul Değerler' de Yönetim Kurulu Üyesi olarak çalışmaktadır.

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

Mehmet Sağıroğlu' nun SPK' nın Seri: IV, No: 56 Sayılı Tebliği uyarınca bağımsızlık niteliği bulunmaktadır.



27 MART 2013 TARİHLİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI GÜNDEMİ

1. Açılış ve saygı duruşu.
2. Toplantı Başkanlığının seçimi hususunda müzakere ve karar.
3. Genel Kurul toplantı tutanağının imzalanması için Toplantı Başkanlığına yetki verilmesi hususunda müzakere ve karar.
4. Türk Ticaret Kanununun 363 üncü maddesi uyarınca yıl içinde atanan Yönetim Kurulu Üyelerinin asaletinin tasdiki hususunda müzakere ve karar.
5. a) 2012 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu ile 2012 yılı Finansal Durum Tablosu ve Kapsamlı Gelir Tablosunun okunması ve müzakeresi.
b) Murakıplar Kurulu Raporunun okunması.
c) Bağımsız Denetleme Kuruluşu Raporunun okunması.
d) 2012 yılı Finansal Durum Tablosu ve Kapsamlı Gelir Tablosunun tasdiki.
e) 2012 yılı faaliyetlerinden dolayı, Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Şirket Murakıplarının ibrası hususlarında müzakere ve karar.
6. Sermaye Piyasası Kurulu ve T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğünden alınan ve şirket esas sözleşmesinin (2), (3), (4), (5), (6), (7), (9), (11), (12), (13), (14), (15), (16), (18), (19), (20), (21), (22), (23), (24), (25), (26), (27), (28), (29), (30), (31), (32), (33), (35), (36) ve (37) nci maddelerinin tadili ile, (17) nci maddenin iptaline ilişkin izin yazıları ile eki esas sözleşme tadil metninin eski ve yeni şekillerinin okunup, görüşülerek, yeni şeklinin kabulü hususunda müzakere ve karar.
7. Yönetim Kurulu Üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları hakkında bilgi sunulması.
8. 2012 yılı faaliyet dönemi kârının dağıtımı hususunda Yönetim Kurulu teklifinin müzakeresi ve karar.
9. Yönetim Kurulu seçimi, görev süresi ile üyelerin ücretlerinin tesbiti hususlarında müzakere ve karar.
10. Yönetim Kurulu Üyelerine Türk Ticaret Kanununun 395 ve 396 nci maddeleri hükümlerinde anılan yetkiler ile Sermaye Piyasası Kurulu' nun Seri: IV, No: 56 Sayılı Tebliğinin ekindeki "Kurumsal Yönetim İkeleri" nin (1.3.7) maddesinde belirtilen kişilere bu maddede belirtilen yetkilerin verilmesi hususunda müzakere ve karar.
11. Türk Ticaret Kanununa göre denetçi seçimi hususunda müzakere ve karar.
12. 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.
13. Yönetim Kurulunun önerdiği Genel Kurulun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönergenin onayı hususunda müzakere ve karar.

Yönetim Kurulu



YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerli Ortaklarımız,

Şirketimizin 2012 yılı faaliyet sonuçlarını yansıtan Finansal Durum Tablosu ve Kapsamlı Gelir Tablosuyla birlikte diğer finansal tablolarını değerli Heyetinizin görüş ve eleştirilerine sunuyoruz.

- 1) Faaliyet raporumuz 01.01.2012 – 31.12.2012 dönemini kapsamaktadır.
- 2) 2012 yılında Yönetim ve Denetim Kurullarında yer almış üye ve murakıpların görev süreleri 4. sayfadaki tabloda belirtilmiştir.
- 3) Yönetim Kurulu dönem içinde 29 toplantı yapmıştır. Yapılan 26 toplantıya tüm üyelerin katılımı sağlanmıştır. Üç toplantıya ise bir Yönetim Kurulu Üyesi mazereti dolayısıyla katılamamıştır. Yönetim Kurulu kararları oybirliği ile alınmıştır. Bu nedenle karşı oy zaptı yoktur.
- 4) 2012 faaliyet yılında ortaklığımızın kayıtlı sermaye tavanı 20.000.000 TL' dir.
- 5) Çıkarılmış sermayemiz 10.650.794 TL, net dönem kârımız 14.271.557 TL' dir.
- 6) 14 Mayıs 2012 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantımıza katılım oranı % 62,62' dir. Sermayemizin % 10' undan fazlasına sahip olan ortaklarımız; % 16,42 hisse ile Alarko Holding A.Ş. ve % 34,78 hisse ile Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş.' dir. İstanbul Menkul Kıymetler Borsası' nda işlem gören hisselerin oranı % 48,77' dir.

Son üç yıllık faaliyet döneminde, çıkarılmış sermaye üzerinden; 2009 yılında temettü ödenmemiş, 2010 yılında % 12,62, 2011 yılında ise % 29 nakit temettü ödenmiştir.

Yönetim Kurulu tarafından Genel Kurulumuzun onayına sunulan 2012 yılına ilişkin kâr dağıtım önerisi raporun 19. sayfasında yer almaktadır. İstanbul Menkul Kıymetler Borsası' na kayıtlı ve orada işlem gören 1 TL nominal değerindeki hisse senedimizin rapor tanzim tarihindeki değeri 22,70 TL' dir.

- 7) 2012 yılında vakıf ve derneklere bağış yapılmamıştır.
- 8) 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla şirket aleyhine açılmış ve şirketin mali durumunu ve faaliyetini etkileyebilecek nitelikte dava bulunmamaktadır.
- 9) Yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, Yönetim Kurulu Üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının, şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek nitelikte işlemleri bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirketle kendisi veya başkası adına yaptığı işlemler ile rekabet yasağı kapsamında faaliyeti bulunmamaktadır.
- 10) Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü ile ilgili bilgiler 28 no.lu dipnotta yer almaktadır.



FAALİYETLERİMİZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

İnşaat sektörü 2012 yılında genel ekonomik büyümeye oranla daha yavaş büyümüş, yılı yaklaşık % 1,5 oranında bir büyümeyle kapatmıştır. 2012 yılı sektörde az sayıda yeni projenin hayata geçirildiği, büyük ölçüde birikmiş gayrimenkul stoklarının eritmeye çalışıldığı bir yıl olmuştur. Mevcut stokların eritilmesi amacıyla yılın son çeyreğinde KDV oranlarına ilişkin olarak yapılan düzenlemenin ve kredi faizlerindeki düşüşün de etkisiyle sektörde kısmen de olsa bir canlanma beklenmektedir.

Şirketimiz, Büyükçekmece' deki Alkent İstanbul 2000 projesinin en prestijli bölümü olan Göl Malikanelerinin inşaatını tamamlamış, projede site yönetimi oluşturulmuş ve yaşam başlamıştır. Sosyal tesisleri, özel güvenliği ve çevre düzenlemeleriyle birlikte prestijli bir yaşam merkezi haline gelen projede mevcut az sayıdaki konutların satışına devam edilmektedir. Ayrıca Maslak' ta bulunan arsamızda proje geliştirme çalışmalarımız sürdürülmektedir.

Önceki yıllarda portföyümüze kattığımız nitelikli gayrimenkullerden elde ettiğimiz kira gelirleri 2012 yılında da artarak devam etmiştir. Portföyümüzde; Fethiye Kalemya Koyu' nda 100.037 m² arazi üzerinde kurulu, 23.922 m² kapalı alana sahip, 781 yatak kapasiteli, beş yıldızlı Hillside Beach Club Tatil Köyü, İstanbul Eyüp' te 13.503 m² arsa üzerinde bulunan 13.794 m² fabrika binası ve tesisler, İstanbul Etiler' de 4.233 m² arsa alanına sahip Alkent Etiler Çarşısı' nda 39 adet dükkan, İstanbul, Karaköy Necatibey Caddesi' nde 1.730 m² kullanım alanına sahip 4 katlı Alarko İş Merkezi, İstanbul Tepebaşı' nda 750 m² kullanım alanlı 3 katlı dükkan ve 3 ofis katından oluşan Alarko-Dim İş Merkezi, Ankara Çankaya' da bulunan 6 katlı 1.943 m² kullanım alanlı Alarko İş Merkezi gibi yüksek prestijli gayrimenkuller yer almaktadır. İstikrarlı kira geliri elde edilecek gayrimenkul portföyümüzü daha da güçlendirmeyi hedeflemekteyiz.

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

FAALİYETLERİMİZE İLİŞKİN DİĞER BİLGİLER

- 1) Şirketimizin 2012 hesap döneminde Araştırma ve Geliştirme çalışmaları bulunmamaktadır.
- 2) Şirketimizin 2012 hesap döneminde yapmış olduğu yatırım tutarı toplam 871.942 TL' dir.
- 3) Şirketimizin iç kontrol sistemi ile iç ve dış denetim faaliyetleri hakkında bilgiler : Şirketimiz Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplere uymaktadır. Bu kapsamda Yönetim Kurulu bünyesinde "Denetimden Sorumlu Komite" oluşturulmuş ve Yönetim Kurulu tarafından çalışma esasları belirlenmiştir. Oluşturulan iç kontrol sistemine göre yapılan denetimler sonucunda düzenlenen şirket içi denetim raporları ve bağımsız denetim kuruluşlarına yaptırılan denetimler sonucunda hazırlanan denetim raporlarının sonuçları komite tarafından takip edilerek Yönetim Kurulu'na raporlanmaktadır. Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin 2012 yılı faaliyet sonuçlarını gösteren finansal tabloları, Denet Bağımsız Denetim Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. (Member, BDO International Network) tarafından bağımsız denetime tabi tutulmuştur. 2012 hesap dönemi içinde iki defa iç denetim ve iki defa bağımsız denetim yapılmış olumsuz bir durum tespit edilmemiştir. Dönem içinde kamu ve özel denetimi yapılmamıştır. Ayrıca, şirket murakıpları tarafından finansal tablolar kontrol edilmiş ve şirketin mali durumunu aynen aksettirdiği, defter ve kayıtlara müstenid ve mutabık bulunduğu keza 2012 faaliyet sonuçlarının kanun ve esas sözleşme hükümlerine uygun olduğu tespit edilmiştir.



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

İştirak Edilen Şirket	Esas Sermayesi (TL)	İştirak Bedeli (TL)	İştirak Payı (%)
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.	104.572.000	1.196	0,00
Alarko Deyaar Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	77.419.087	500	0,00
Alarko Holding A.Ş.	223.467.000	608.222	0,27

Ayrıca, 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla iştiraklerimizdeki ortaklık oranımız ile 2011 ve 2012 yıllarında elde ettiğimiz temettülerle ilgili bilgiler Finansal Tablolara ilişkin 4 ve 19 no.lu dipnotlarda yer almaktadır.

- 5) Şirketimizin iktisap ettiği kendi payları bulunmamaktadır.
- 6) Şirket ve Yönetim Kurulu Üyelerinin mevzuat hükümlerine aykırı uygulamaları olmadığı gibi şirket ve Yönetim Kurulu Üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırım yoktur.
- 7) Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşılmış olup, Şirketin Genel Kurullarında alınan kararlarda uygulanmayan bir husus yoktur.
- 8) Dönem içinde olağanüstü genel kurul yapılmamıştır.
- 9) Şirketimizin sosyal sorumluluk projesi çerçevesinde harcaması bulunmamaktadır. Üyesi olduğumuz GYO Derneği ve ana hissedar olan şirketler grubunca kurulmuş eğitim vakfı kanalı ile sosyal katkı yapılmaktadır.
- 10) Şirketimiz hakim şirket niteliğindeki Alarko Holding A.Ş.' nin dolaylı bağlı şirketidir. Şirketimiz hakim şirketle veya hakim şirkete bağlı şirketlerle bazı mal ve hizmet alım-satım işlemleri gerçekleştirmiş olup söz konusu işlemlerin tamamı piyasa koşullarına uygundur.
- Şirketimizin hakim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı şirketlerin yararına yaptığı hukuki işlemler bulunmamaktadır. Dolayısıyla, geçmiş faaliyet yılında hakim şirketin ya da ona bağlı şirketlerin yararına Şirketimiz tarafından alınan veya alınmasından kaçınılan önlem bulunmamaktadır.
- Şirketimizin hakim şirketle ve hakim şirkete bağlı şirketlerle yürüttüğü faaliyetleri piyasa koşullarına ve yürürlükteki yasal mevzuata uygun olup, denkleştirme gerektirecek bir işlem bulunmamaktadır.
- 11) Faaliyet yılının sona ermesinden sonra raporun hazırlandığı tarihe kadar Şirkette, ortakların alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikte bir olay meydana gelmemiştir.
- 12) Dönem içinde Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri olmamıştır.
- 13) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi konularda hizmet aldığı kurumlarla arasında çıkan çıkar çatışması bulunmamaktadır.
- 14) Yıl içinde 17 özel durum açıklaması yapılmıştır. Ek açıklama istenmemiştir.



YÖNETİM KURULU ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri hariç, diğer Yönetim Kurulu Üyelerine huzur hakkı, ücret, prim ikramiye, kâr payı gibi mali menfaat sağlanmamıştır. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri ile üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin 2012 yılında brüt toplamı 769.068 TL' dir.

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

PERSONELE İLİŞKİN BİLGİLER

01.01.2012 - 31.12.2012 döneminde şirketimizin ortalama çalışan personel sayısı 7' dir.

Şirketimizin 31.12.2012 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı yükümlülüğü 120.456 TL olup tamamı için karşılık ayrılmıştır.

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

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

Çalışanlara özel sağlık sigortası, servis ve yemek gibi imkanlar sağlanmıştır.

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

ŞİRKETİN SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

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

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

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

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

Şirketin sermaye ve ortaklık yapısında 2012 yılı hesap döneminde bir değişiklik olmamıştır.



KÂR DAĞITIM POLİTİKASI

Kâr dağıtım politikası şirketimizin faaliyet raporuna ekli kurumsal yönetim ilkeleri uyum raporunda yer almakta ve Şirketin internet sitesinde kamuya açıklanmaktadır.

Şirketimiz; Sermaye Piyasası Mevzuatı, Türk Ticaret Kanunu, Vergi Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile Esas Sözleşmemizin kâr dağıtımı ile ilgili maddesi çerçevesinde yeni yatırımlar ve likidite durumu dikkate alınmak suretiyle kâr dağıtımı yapmaktadır. 2013 ve izleyen yıllarda Sermaye Piyasası Kurulu' nun kâr dağıtımı zorunluluğunu kaldırması halinde, yapılacak yeni yatırımlar ve likidite durumu dikkate alınmak suretiyle kâr dağıtımı konusunda karar verilecektir.

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

Şirketimiz 2012 yılında 3.089.547 TL kâr payı dağıtmıştır.

DÖNEM İÇİNDE ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE NEDENLERİ

Şirketimizin, Sermaye Piyasası Kurulu' nun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin düzenlemeleri kapsamında mevzuata uyum sağlamak amacıyla Esas Sözleşmesinin 6 ncı ve 7 nci maddelerinin tadili için 12.12.2011 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu' na yaptığı başvuru, Sermaye Piyasası Kurulu' nun 06.01.2012 tarih ve B.02.1.SPK.0.15-300.320.99-12 sayılı yazısı ile uygun görülmüştür.

Ayrıca şirketimizin Sermaye Piyasası Kurulu' nun Seri: IV, No: 56 sayılı ve Seri: IV, No: 57 sayılı Tebliğlerine uyum sağlamak için Esas Sözleşmesinin 11 inci ve 29 uncu maddelerinin tadiline ve "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" başlıklı 37 nci maddesinin Esas Sözleşmeye eklenmesi için 19.01.2012 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu' na yaptığı başvuru, Sermaye Piyasası Kurulu' nun 08.03.2012 tarih ve B.02.6.SPK.0.15-325.99-189 sayılı yazısı ile uygun görülmüştür.

Söz konusu tadil metinleri 14 Mayıs 2012 tarihinde yapılan Genel Kurul Toplantısında kabul edilmiştir.

İlgili maddelerin eski ve yeni metinleri internet sitemizde "Yatırımcı İlişkileri" bölümünün altında yayımlanmıştır.



MALİ GÖSTERGELER

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla düzenlenen bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolara göre, mali göstergeler aşağıdaki gibidir.

Mali Göstergeler	2012 Yılı	2011 Yılı
Net Satış Hasılatı	15.310.975 TL	19.704.608 TL
Net Dönem Kârı	14.271.557 TL	39.961.181 TL
Cari Oran	50,34	26,55
Likitide Oranı	44,75	22,97
Borç Özkaynak Oranı	% 1,36	% 2,37
Aktif Toplamı	308.888.850 TL	299.205.119 TL

2012 faaliyet dönemi ile ilgili temel rasyolar incelendiğinde, Şirketimizin net çalışma sermayesinin yeterli olduğu, Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklarının tamamını nakit veya kısa sürede nakde dönüştürülmesi mümkün olan iktisadi kıymetlerle ödeyebileceği ve işletme faaliyetlerinin özkaynaklarla finanse edildiği görülmektedir. Şirketin ödenmiş sermayesi 10.650.794 TL olup, borçlarını karşılayabilecek durumdadır. Şirketin finansal yapısı faaliyetlerin devamı açısından yeterli olup bu konuda alınması düşünülen önlem bulunmamaktadır.

31.12.2012 tarihi itibarıyla 1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden pay sayısı 10.650.794 olup pay başına aktif değer 29 TL' dir.

Portföyümüzde yer alan varlıklara ilişkin özet bilgiler aşağıdaki gibidir :

i – Gayrimenkuller

Gayrimenkuller, Gayrimenkul Projeleri, Gayrimenkule Dayalı Haklar		Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	
			KDV Hariç	KDV Dahil
- Büyükçekmece Eskice Köyü'nde bulunan villalar	Büyükçekmece Eskice Köyü 106 ada 18 parselde bulunan 63 adet villa projesinden kalan 12 adet villa.	31.12.2012	14.195.000	16.750.100
- Büyükçekmece Eskice Köyü Arsası	Büyükçekmece / İstanbul, 5 adet parsel, 819.272 m ² .	31.12.2012	9.325.000	11.003.500
- Maslak Arsası	Sarıyer / İstanbul, 2 adet parsel, Maslak'ta, Şişli-İstinye Büyükdere Asfaltı üzerinde 18.961,90 m ² .	31.12.2012	35.269.000	41.617.420
- İstanbul Şişhane İş Merkezi	Beyoğlu / İstanbul, brüt 730 m ² , 3 kat / büro, 1 kat / giriş-mağaza, asansörlü, jeneratörlü, klimalı ve yerden ısıtmalı.	31.12.2012	2.025.000	2.389.500
- İstanbul Karaköy İş Merkezi	Karaköy / İstanbul, brüt 1.730 m ² , tek blok halinde, asansörlü, fuel-oil ısıtmalı, ½ 'si 1997 yılında, ½ 'si 1999 yılında satın alınmıştır.	31.12.2012	1.817.000	2.144.060
- Ankara Çankaya İş Merkezi	Çankaya / Ankara, brüt 1.887 m ² , tek blok halinde, 6 kat, asansörlü, chiller havalandırma, doğalgaz ısıtmalı.	31.12.2012	2.857.000	3.371.260



Gayrimenkuller, Gayrimenkul Projeleri, Gayrimenkule Dayalı Haklar		Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	
			KDV Hariç	KDV Dahil
- Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü	Fethiye / Muğla, 10.128 m ² , Kaya Köyü, Kalemya Koyu'nda bulunan 1. Sınıf Tatil Köyü içinde 3 no.lu parsel.	31.12.2012	8.102.472	9.560.917
- Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü (kullanım hakkı)	Fethiye / Muğla, 2 adet parsel, 84.762 m ² , Kaya Köyü, Kalemya Koyu'nda bulunan 1 no.lu parsel için Üst Hakkı.	31.12.2012	61.047.528	72.036.083
- Eyüp - Topçular Kargir Fabrika ve Arsası	Eyüp / İstanbul, 15.675 m ² , Topçular Mahallesinde konumlu, 8 kapı nolu ve 247 Ada, 56 nolu parselde konumlu tesis.	31.12.2012	29.138.000	34.382.840
- Etiler Alkent Sitesi 'nde 39 adet Dükkan	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Etiler Alkent Sitesi bünyesinde yer alan alışveriş merkezinde konumlu 39 adet dükkan.	31.12.2012	8.453.000	9.974.540
TOPLAM			172.229.000	203.230.220

ii – Para ve Sermaye Piyasası Araçları

Cinsi	Tutarı (TL)	Oranı (%)
Tahvil ve Bonolar	106.977.778	80,73
Vadeli Döviz Tevdiat	19.936.152	15,04
Hisse Senedi	3.114.095	2,35
Yatırım Fonları	2.420.648	1,83
Vadesiz TL Mevduat	44.005	0,03
Çekler	16.650	0,01
Vadesiz Döviz Tevdiat	12.965	0,01
TOPLAM	132.522.293	100

iii – İştirakler

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

PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARDAN KİRAYA 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	795.000	31.12.2012	7.650	7.386	Altek Alarko Elektrik Sant. Tesis İşi. ve Tic. A.Ş.	30.06.2012	1 yıl
- İstanbul Karaköy İş Merkezi			6.300	5.896	4C Tüketim Malzemeleri İth. İhr. Ltd. Şti.	01.05.2012	1 Yıl
			2.525	3.356	Çırakoğlu Mim. Tas. ve Dan. Ltd.Şti.	01.10.2012	1 yıl
			1.562	2.315	Evo Bilgi Teknolojileri San. Tic. Ltd.Şti.	01.03.2012	1 yıl
	1.350.000	31.12.2012	1.562	2.114	Kırcı Elektro Teknik San. ve Tic. Ltd. Şti.	01.01.2012	1 yıl
			1.562	1.997	Züccacıyeciler Derneği İktisadi İşletmesi	01.11.2008	5 yıl
			600	1.000	Benim Ev ve Mutfak Eşyaları San. Tic. A.Ş.	01.11.2009	4 yıl
			6.189	9.902	Kırcı Elektro Teknik San ve Tic. Ltd. Şti.	01.01.2012	1 yıl
- Ankara Çankaya İş Merkezi	1.000.000	31.12.2012	17.875	26.293	Alarko Carrier Sanayi ve Ticaret A.Ş. - Ankara Şb.	01.02.2012	1 yıl
- Eyüp - Topçular Fabrika (1)	2.200.000	31.12.2012	45.520	35.652	Karyer Isı San. ve Tic. Ltd. Şti	01.07.2011	2,5 yıl
- Etiler Alkent Çarşı 39 Adet Dükkan	3.150.000	31.12.2012	68.235	103.174			
1	F1-01	202.413	3.800	6.177	Migros Ticaret A.Ş.	01.02.2010	10 yıl
2	F1-02	433.851	5.025	13.239	Migros Ticaret A.Ş.	01.02.2010	10 yıl
3	F1-03	120.684	3.300	3.683	Migros Ticaret A.Ş.	01.02.2010	10 yıl
4	F2-01	41.246	1.290	861	Kırkylı Kahve Fırat Şerif Hatipoğlu ve Ortağı	01.01.2012	1 yıl
5	F2-02	92.422	1.350	2.500	Alkent Kuru Temizleme San. İç ve Dış Tic. Ltd. Şti.	01.12.2012	1 yıl
6	F2-03	67.980	1.350	2.500	İsmail Özkaptan	01.09.2012	1 yıl
7	F2-04	67.980	1.575	1.909	Doruk Unlu Mam. San. ve Perakende Hizm. A.Ş.	01.10.2012	5 yıl
8	F2-05	67.980	1.645	1.909	Doruk Unlu Mam. San. ve Perakende Hizm. A.Ş.	01.10.2012	5 yıl
9	F2-06	67.980	1.575	4.410	Aycin Eczanesi	01.06.2012	1 yıl
10	F2-07	25.970	532	1.905	Deniz 35 Gıda Pazarlama Tic. Ltd. Şti.	01.08.2012	1 yıl
	F2-07	51.176	1.043	1.715	İSS Tesis Yönetim Hizmet A.Ş.	01.05.2012	1 yıl
	F2-08	53.468	1.054	1.792	İSS Tesis Yönetim Hizmet A.Ş.	01.05.2012	1 yıl
	F2-08	24.442	486	1.793	Deniz 35 Gıda Pazarlama Tic. Ltd. Şti.	01.08.2012	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	51.176	31.12.2012	1.408	-	31.12.2012 tarihi itibarıyla kirada değildir.	-	-
13	103.880	31.12.2012	1.408	-	31.12.2012 tarihi itibarıyla kirada değildir.	-	-
14	25.970	31.12.2012	1.408	1.750	Esra Karataş	01.12.2012	1 yıl
15	51.176	31.12.2012	1.440	1.600	Erhan Yılmaz	01.03.2012	1 yıl
16	25.970	31.12.2012	668	542	Kırkyl Kahve Fırat Şerif Hatipoğlu ve Ortağı	01.01.2012	1 yıl
F2-15	25.970	31.12.2012	682	1.648	Tanjerine Reklam Org. Dan. Tekn. ve Gıda Tic. Ltd. Şti.	01.08.2012	1 yıl
F2-16	124.503	31.12.2012	1.350	2.598	Kırkyl Kahve Fırat Şerif Hatipoğlu ve Ortağı	01.01.2012	1 yıl
F3-01	12.985	31.12.2012	476	1.300	Nur Ünal	01.09.2012	1 yıl
F3-01	25.970	31.12.2012	967	1.479	Tülin Özdemir	01.07.2012	1 yıl
F3-01	12.985	31.12.2012	476	1.500	Yeşim Akdoğan	01.11.2012	1 yıl
F3-01	25.970	31.12.2012	960	492	Berrin - Bünyamin Özgültekin	01.10.2012	1 yıl
F3-02	51.940	31.12.2012	1.440	1.826	Emor Emlak Kırtasiye Tic. Ltd. Şti.	01.02.2012	1 yıl
F3-03	51.940	31.12.2012	1.350	-	31.12.2012 tarihi itibarıyla kirada değildir.	-	-
F3-04	51.940	31.12.2012	1.350	1.504	E-Lab Sağlık Hizmetleri A.Ş.	01.07.2012	1 yıl
F3-05	51.940	31.12.2012	1.350	1.504	E-Lab Sağlık Hizmetleri A.Ş.	01.07.2012	1 yıl
F3-06	103.880	31.12.2012	2.700	4.216	Akbank A.Ş.	01.04.2009	5 yıl
F3-07	77.910	31.12.2012	2.025	944	Gülay Egemen	01.07.2012	1 yıl
F3-07	25.970	31.12.2012	675	3.178	Gülay Egemen	01.11.2012	1 yıl
F3-08	42.774	31.12.2012	1.350	1.090	STR Film Yapımcılığı Eğitim Turizm Ltd. Şti.	01.11.2012	1 yıl
F3-09	51.940	31.12.2012	1.350	1.843	STR Film Yapımcılığı Eğitim Turizm Ltd. Şti.	01.03.2012	1 yıl
F3-10	42.774	31.12.2012	1.350	1.517	STR Film Yapımcılığı Eğitim Turizm Ltd. Şti.	01.03.2012	1 yıl
F3-11	51.940	31.12.2012	1.440	1.895	Duru Otomotiv Turizm Tic. Ltd. Şti.	01.04.2012	1 yıl
F3-12	51.940	31.12.2012	1.152	984	Berrin - Bünyamin Özgültekin	01.10.2012	1 yıl
F3-12	51.940	31.12.2012	1.152	984	Berrin - Bünyamin Özgültekin	01.10.2012	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
	25.970	31.12.2012	576	1.329	Santeks Saner Tekst. Tic. Ltd. Şti.	01.03.2012	1 yıl
30	26.374	31.12.2012	656	1.092	Gülay Egemen	01.08.2012	1 yıl
	25.970	31.12.2012	634	1.216	Osman Gül	01.10.2012	1 yıl
31	25.970	31.12.2012	663	1.367	Emor Emlak Org. San. Tic. Ltd. Şti.	01.06.2012	1 yıl
	26.734	31.12.2012	687	731	Tatlı Rüyalar Gıda ve Dan. San. Tic. Ltd. Şti.	01.04.2012	2 yıl
32	52.704	31.12.2012	1.530	1.756	Bambino Oyuncak San. Tic. Ltd. Şti.	01.11.2012	1 yıl
33	25.970	31.12.2012	1.440	1.402	Hülya Çanga	01.07.2012	1 yıl
34	25.970	31.12.2012	1.440	1.401	Candostlar Kuaför Güzellik Salon İşl. Ltd. Şti.	01.06.2012	1 yıl
35	51.176	31.12.2012	1.472	2.761	Candostlar Kuaför Güzellik Salon İşl. Ltd. Şti.	01.06.2012	1 yıl
36	53.468	31.12.2012	1.288	1.564	Akip Gıda San. Tic. A.Ş.	01.09.2012	1 yıl
37	105.407	31.12.2012	1.260	3.083	Akip Gıda San. Tic. A.Ş.	01.09.2012	1 yıl
38	54.995	31.12.2012	562	2.968	Candostlar Kuaför Güzellik Salon İşl. Ltd. Şti.	01.06.2012	1 yıl
	68.744	31.12.2012	698	1.880	Tatlı Rüyalar Gıda ve Dan. San. Tic. Ltd. Şti.	01.04.2012	1 yıl
39	67.213	31.12.2012	1.377	1.837	Tatlı Rüyalar Gıda ve Dan. San. Tic. Ltd. Şti.	01.04.2012	1 yıl
- Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü (2)	34.742.000	31.12.2012	6.735.000	9.303.363	Ataş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.		
				9.213.363	Ataş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	21.04.2004	Süresiz
				90.000	Kafkas Kuyumculuk – Mehmet Fuat Kirgiz	20.04.2012	1 Sezon

Dipnotlar:

- (1) Devir alınan taşınmazın 2003 yılından itibaren mevcut kiracısı olan Karyer ıslı 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 Ataş 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 işletmeciyi şirkete aittir. Kiralama işlemi şirketimiz tarafından yapılmakta ve bu dükkanlardan elde edilen kira geliri 2.582.000 ABD Doları ana kira bedelinden düşülmektedir. Ekspertiz raporu bu dükkanlar dahil tesisin tamamı için alınmaktadır. Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü, ABD Doları karşılığı TL olarak kiraya verilmiştir. Kurdaki değişime göre kira tutarının TL değeri 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 kârı 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 NURİ YILDIZ (Görev Süresi 14.05.2012 – 27.03.2013 tarihleri arasında olup, ortak ve şirket personeli değildir.)
2. AYKUT BAYCAN (Görev Süresi 14.05.2012 – 27.03.2013 tarihleri arasında olup, ortak ve şirket personeli değildir.)
3. EROL UÇMAZBAŞ (Görev Süresi 14.05.2012 – 27.03.2013 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 23-24 Temmuz 2012 tarihinde, ikinci altı aylık dönem için 24-25 Ocak 2013 tarihinde olmak üzere yapılan iki denetimde varılan sonucun müsbet olduğu görülmüştür.

6762 SAYILI 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 yapılmış ve kasa mevcudu ile defter kayıtları arasında hiçbir fark tespit edilmemiştir.

6762 SAYILI TÜRK TİCARET KANUNU' NUN 353. MADDESİNİN I. FIKRASININ 4 NUMARALI BENDİ GEREĞİNCE YAPILAN İNCELEME TARİHLERİ VE SONUÇLARI :

Her ay şirket kayıtları TTK.' nin 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 14.05.2012 tarihinden bugüne kadar tarafımıza herhangi bir yolsuzluk veya şikayet intikal etmemiştir.

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi' nin 01.01.2012 – 31.12.2012 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 31.12.2012 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal durum tablosu, Ortaklığın anılan tarihteki mali durumunu, 01.01.2012 – 31.12.2012 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, 2012 yılına ait finansal tablolarda yer alan dönem kârı 14.271.557 TL' dir. Önceki yıllarda ayrılan birinci tertip genel kanuni yedek akçe tutarı yasal tavana ulaştığından, net dağıtılabilir dönem kârı da 14.271.557 TL' dir.

- Net dağıtılabilir dönem kârının % 20' sine tekabül eden 2.854.311 TL tutarındaki kısmının birinci temettü olarak hesaplanmasını, hesaplanan bu birinci temettünün 2.304.540 TL kısmının ortaklara kâr payı olarak nakden dağıtılmasını, bakiyesinin ise dağıtılmayarak olağanüstü yedek akçelere eklenmesini,
- Dağıtılacak kâr payı üzerinden 177.200 TL tutarında ikinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmasını,
- Kalan tutarın olağanüstü yedek akçelere eklenmesini,
- Kâr payı dağıtımına 31 Mayıs 2013 tarihinde başlanmasını,

teklif ediyoruz.

Yönetim Kurulu

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

Dönem Kârı	14.271.557 TL
Birinci Tertip Genel Kanuni Yedek Akçe.....	-
Net Dağıtılabilir Dönem Kârı.....	14.271.557 TL
Ortaklara Nakden Dağıtılacak Kâr Payı.....	2.304.540 TL
İkinci Tertip Genel Kanuni Yedek Akçe	177.200 TL
Olağanüstü Yedeklere Aktarılmak Üzere Kalan.....	11.789.817 TL
Dağıtılacak Kâr Payının Çıkarılmış Sermayeye Oranı	% 21,64
Dağıtılacak Kâr Payının Net Dağıtılabilir Dönem Kârına Oranı	% 16,15



KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

1. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması için gerekli özeni göstermiştir. Seri: IV, No: 56 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğde uygulanması zorunlu tutulan ilkelerin tamamı Şirketimiz tarafından uygulanmıştır. Uygulanması zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkelerinin büyük bölümüne uyulmuş olup, uyulamayanlar ise ilgili bölümünde açıklanmıştır. Konuya ilişkin açıklamalar aşağıdaki bölümlerde yer almaktadır. Kurumsal Yönetim Komitesi çalışmalarına devam etmektedir.

BÖLÜM I – PAY SAHİPLERİ

2. Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi

Pay Sahipleri ile İlişkiler 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

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

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

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

4. Genel Kurul Toplantıları

Yıllık Olağan Genel Kurul toplantısı yapılmış ve % 62,62 nisapla toplanmıştır. Toplantıya medya katılmıştır.

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



Genel Kurulun yapılma ve katılım esaslarını düzenleyen ve Genel Kurul onayından sonra yürürlüğe girecek iç yönergeye uyulması şartıyla medya, menfaat sahipleri ve Şirketin orta ve üst kademe yöneticilerinin Genel Kurula katılma hakları vardır.

Genel Kurul öncesi faaliyet raporu, murakıp raporu, finansal tablolar, gündemde esas sözleşme değişikliği olması nedeniyle ilgili yönetim kurulu kararıyla birlikte esas sözleşme değişikliklerinin eski ve yeni şekilleri, gündem, Yönetim Kurulunun kâr dağıtım önerisi şirket merkezinde pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur. Ayrıca bu bilgilere şirketimizin internet sitesinde yer alan “Yatırımcı İlişkileri” linkinden erişilebilmektedir. Kâr dağıtım önerisi Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) Genel Kurul öncesi kamuya açıklanmıştır.

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

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

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

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

5. Oy Hakları ve Azlık Hakları

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

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

İştirak Edilen Şirket	Esas Sermayesi (TL)	İştirak Bedeli (TL)	İştirak Payı (%)
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.	104.572.000	1.196	0,00
Alarko Deyaar Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	77.419.087	500	0,00
Alarko Holding A.Ş.	223.467.000	608.222	0,27

6. Kâr Payı Hakkı

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

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

Şirketimizin kâr dağıtım politikası; Sermaye Piyasası Mevzuatı, Türk Ticaret Kanunu, Vergi Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile Esas Sözleşmemizin kâr dağıtımını ile ilgili maddesi çerçevesinde yeni yatırımlar ve likidite durumu dikkate alınmak suretiyle kâr dağıtımını



yapmaktır. 2013 ve izleyen yıllarda Sermaye Piyasası Kurulu' nun kâr dağıtım zorunluluğunu kaldırması halinde, yapılacak yeni yatırımlar ve likidite durumu dikkate alınmak suretiyle kâr dağıtım konusunda karar verilecektir.

Şirketimiz 2012 yılında 3.089.547 TL kâr payı dağıtmıştır.

7. Payların Devri

Şirket esas sözleşmesinde pay devrini kısıtlayan özel bir hüküm bulunmamaktadır.

BÖLÜM II – KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

8. Şirket Bilgilendirme Politikası

Sermaye Piyasası Mevzuatı, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Mevzuatı ve Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde kamuyu bilgilendirme politikası aşağıdaki araç ve yöntemler vasıtasıyla gerçekleştirilir.

Bilgilendirme Politikasının Genel Çerçevesi :

Bilgilendirme Politikamız Sermaye Piyasası Mevzuatına, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası düzenlemelerine, Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporumuzda açıklanan ilkelere ve Şirketimizin etik kurallarına bağlı olarak oluşturulmuştur.

Bilgilendirme Politikasının temel amacı Şirketimizin ticari sır niteliğindeki bilgileri hariç, gerekli bilgi ve açıklamaları, geçmiş performansını, gelecek beklentilerini, stratejilerini ve vizyonunu kamuya, ilgili yetkili kurumlarla, pay sahipleri ve menfaat sahipleriyle paylaşmaktır.

Bilgilendirme Politikamız açıklık ve şeffaflık ilkeleri üzerine oturmakta; yatırımcılar, pay sahipleri ve diğer tüm menfaat sahiplerimiz eşit, adil ve doğru şekilde bilgilendirilmektedir.

Yetki ve Sorumluluk :

Şirketimizin Bilgilendirme Politikasının oluşturulması, izlenmesi, gözetimi ve geliştirilmesi Yönetim Kurulu adına Genel Müdürün yetki ve sorumluluğu altındadır. Bilgilendirme Politikasının yürütülmesi için Şirketin Genel Müdürü görevlendirilmiştir.

Bilgilerin Kamuya Açıklanma Şekilleri :

Sermaye Piyasası Mevzuatı, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Mevzuatı ve Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde kamuyu bilgilendirme politikası aşağıdaki araç ve yöntemler vasıtasıyla gerçekleştirilir.

- **Özel Durum Açıklamaları :** Özel durum açıklamaları Sermaye Piyasası Kurulu' nun Seri: VIII No: 54 sayılı "Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar Tebliği" çerçevesinde hazırlanır, imza yetkisine sahip yöneticiler tarafından imzalanarak Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) ile kamuya açıklanır. Ayrıca özel durum açıklamaları Şirket' in internet sitesinde yayınlanarak 5 yıl süre ile saklanır.
- **Faaliyet Raporları :** Faaliyet raporları Sermaye Piyasası Mevzuatına ve Kurumsal Yönetim İlkelerine uygun olarak hazırlanmakta ve Yönetim Kurulunun onayından geçirilmektedir. Şirketimizin yıllık faaliyet raporları Türkçe ve İngilizce olarak iki dilde basılmakta, şirket merkezinde ve internet sitesinde yatırımcıların incelemesine sunulmaktadır. Şirket merkezine gelemeyenlere ise diledikleri takdirde, elektronik ortamda veya posta yoluyla iletilmektedir.
- **Röportaj ve Basın Açıklamaları :** Şirketin yıllık olağan genel kurul toplantısından sonra, Genel Müdür tarafından yazılı ve görsel basın yoluyla kamuya yıllık bilgiler ve gelecek döneme ilişkin beklentiler açıklanmaktadır. Bunun dışında basın bülteni şeklinde yapılacak



açıklamalar, kamuyu bilgilendirmek amacıyla Şirketimizin Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi Yöneticisi tarafından hazırlanır ve bilgilendirme politikası ilkelerine uygun olarak dağıtımı yapılır.

- **İnternet Sitesi** : Şirketimizin www.alarkoyatirim.com.tr adresindeki mevcut sitesinde şirketimiz hakkında açık ve detaylı bilgilere yer verilmiştir. İnternet sitesinde “Yatırımcı İlişkileri” sayfasında bulunan “Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu” nun II no.’ lu bölümünün 9 uncu maddesinde yer alan linkler vasıtasıyla sitemizde yer alan bilgilere ulaşılabilir.
- **Mali Tabloların Kamuya Açıklanması** : Şirketimizin mali tabloları ve dipnotları Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen hükümlere uygun olarak hazırlanır ve bağımsız denetimden geçirilir. Mali tablo ve dipnotları ile bağımsız denetim raporu, Denetimden Sorumlu Komitenin uygun görüşüyle Yönetim Kurulunun onayına sunulur. Yönetim Kurulu tarafından onaylanan mali tablolar, dipnotları, bağımsız denetim raporu ve sorumluluk beyanı yetkili imzaları alındıktan sonra SPK ve İMKB düzenlemeleri doğrultusunda Mali İşler Müdürlüğü tarafından SPK ve İMKB’ ye Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) kanalıyla elektronik ortamda iletilir. Mali tablolar ve dipnotları aynı zamanda internet sitemizde de yayımlanır.
- **Ticaret Sicil Gazetesi ve Diğer Gazeteler** : Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Türk Ticaret Kanunu gereğince, genel kurul çağrısı, sermaye artırım, temettü ödemesi, izahname, sirküler vb. duyurular Ticaret Sicil Gazetesi ve diğer gazeteler vasıtasıyla yapılır.
- **Yatırımcıların ve Aracı Kurum Analistlerinin Bilgilendirilmesi** : Belirli bir grup yatırımcı veya aracı kurum analistleri ile yapılan tanıtım toplantıları, bilgilendirme toplantıları veya basın toplantılarında yapılan açıklamalar, sunum ve raporlar aynı zamanda internet sitesinde yayımlanarak herkesin ulaşımına açık tutulmaktadır.
- **Yazılı ve Sözlü İstekler** : Kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve şirkete yöneltilen soruları cevaplamak üzere Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi görevlendirilmiştir. Yıl içinde Şirkete yöneltilen yazılı ve sözlü sorular bu birim tarafından cevaplandırılmakta, sorulan sorular ve cevapları hakkında Yönetim Kurulu da bilgilendirilmektedir.
- **Ortaklık Hakkında Haber ve Söylentiler** : Şirket, Alarko Şirketler Topluluğu bünyesinde yer alan Halkla İlişkiler Departmanı tarafından yazılı ve görsel medyayı günlük olarak takip etmektedir. Ortaklık ile ilgili haberler üst yönetime her sabah raporlanmakta ve haberlerin içeriği kontrol edilmektedir.

Basın-yayın organlarında çıkan ancak tebliğ uyarınca özel durum açıklaması yapılması yükümlülüğü doğurmayan haber veya söylentilere ilişkin olarak kamuya açıklama yapılmasına karar verilirse, Genel Müdür’ ün onayıyla özel durum açıklaması yapılmaktadır.

İdari Sorumluluğu Bulunan Kişilerin Belirlenmesinde Kullanılan Kriterler :

Şirket adına ve hesabına hareket eden, şirketin gelişimi ve ticari faaliyetlerini etkileyen yönetsel kararlar verme yetkisi olan kişiler ile bu konuda detaylı bilgiye sahip olan; Yönetim Kurulu Üyeleri, Genel Müdür, Genel Müdür Yardımcısı, Hissedarlar Hukuk Servisi Müdürü, Muhasebe Müdürü ile mali raporlamada görev alan diğer yönetici ve uzmanlar içsel bilgilere erişebilir personel kapsamında değerlendirilir.

Yaptıkları işler dolayısıyla Şirket işlerinin bir bölümü hakkında bilgiye sahip olan ve bütüne ilişkin bilgileri sınırlı olan yönetici ve diğer personel içsel bilgilere ulaşan kişi kapsamında değerlendirilmez.



İçsel Bilgilerin Gizliliğinin Sağlanması :

Özel durumların kamuya açıklanmasına kadar; Şirketin Yönetim Kurulu tarafından onaylanan ve Alarko Şirketler Topluluğu Felsefesinde de belirtilen etik kurallar çerçevesinde söz konusu bilgilerin gizliliği sağlanır. Bütün çalışanlar tarafından uyulması zorunlu olan etik kurallar gereği, çalışanlar içsel bilginin gizlenmesi için gerekli tüm tedbirleri almak zorundadır. Bu kapsamda, hiçbir Alarko çalışanı görevi nedeniyle edindiği bilgileri kullanarak hisse senetlerinin alım satımıyla kazanç yaratacak faaliyette bulunamaz.

Çalışanlar tarafından etik kurallara uyulup uyulmadığı, amirleri tarafından hiyerarşik yapıda takip edilir. Etik kurallara aykırı herhangi bir davranış biçiminin tespiti durumunda çalışanlar derhal yönetimi bilgilendirmekle yükümlüdür. Yönetim Kurulu; Denetim Kurulu, Denetimden Sorumlu Komite, Genel Müdür ve diğer ilgili yöneticiler tarafından kendisine bildirilen, bilinen veya kuşkulanan ihlalleri inceleyerek veya gerektiğinde Denetim Grubuna inceleterek bu etik kurallara uyulmasını sağlar. İhlalin sabit olması halinde, gerekli disiplin cezaları verilir.

Şirketin bilgilendirme politikasının yürütülmesi ile sorumlu kişi Genel Müdür Harun Hanne Moreno' dur.

9. 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 Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen hususlara yer verilmiştir.

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

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

Kurumsal Yönetim İlkeleri II. Bölüm madde 2.2.2 de sayılan bilgilere, aşağıda belirtilen linklerden ulaşılabilmektedir.

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 Toplantıları
- 5) Oy Hakları ve Azlık Hakları
- 6) Kâr Payı Hakkı
- 7) Payların Devri

BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

- 8) Şirket Bilgilendirme Politikası
- 9) 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
- İzahnameler ve Halka Arz Sirküleri
- Genel Kurul Toplantılarının Gündemleri
- Genel Kurul Toplantılarının Katılanlar Cetveli ve Toplantı Tutanaqları
- Vekâleten Oy Kullanma Formu
- Çağrı yoluyla hisse senedi veya vekâlet toplanmasında hazırlanan zorunlu bilgi formları ve benzeri formlar
- Kâr Dağıtım Politikası
- Bilgilendirme Politikası
- 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

10) Faaliyet Raporu

BÖLÜM III - MENFAAT SAHİPLERİ

- 11) Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi
- 12) Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı
- 13) İnsan Kaynakları Politikası
- 14) Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

BÖLÜM IV - YÖNETİM KURULU

- 15) Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu
- 16) Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları
- 17) Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı
- 18) Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması
- 19) Şirketin Strateji Hedefleri
- 20) Mali Haklar

10. Faaliyet Raporu

Faaliyet raporlarında Kurumsal Yönetim İlkelerinde sayılan bilgilere yer verilmiştir.

BÖLÜM III - MENFAAT SAHİPLERİ

11. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

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



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

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

12. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Şirketimizin menfaat sahiplerinin yönetime katılımı konusunda özel bir model oluşturulmamıştır.

Menfaat sahiplerinin hakları mevzuat tarafından korunmaktadır.

13. 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.

14. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

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

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

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



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

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

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, gerekli disiplin cezaları verilir.

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

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

BÖLÜM IV - YÖNETİM KURULU

15. Yönetim Kurulu' nun 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
İzzet Cemal Kışmir	Üye (Bağımsız)
Mehmet Sağıroğlu	Üye (Bağımsız)

Yönetim Kurulu Üyelerinin şirket yönetiminde icrai görevi yoktur.

Yönetim Kurulu'nda 2 bağımsız üye vardır.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği seçimi için, Aday Gösterme Komitesi yerine ilk yıl için Denetimden Sorumlu Komite iki aday göstermiş olup adayların bağımsızlık kriterini taşıyıp taşımadığına ilişkin rapor Yönetim Kuruluna 11.04.2012 tarihinde sunulmuştur. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri bağımsızlık kriterlerine uygun olup, bağımsızlık beyanları alınmış, ilgili faaliyet dönemi itibarıyla bağımsızlığı ortadan kaldıran bir durum olmamıştır.

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

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



Genel Müdür

Harun Hanne Moreno

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

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

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

16. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

Yönetim Kurulu şirketin işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Ancak, ayda bir kez toplanması mecburidir. Yönetim Kurulu Başkanı diğer üyelerin ve Genel Müdürün görüşlerini alarak, toplantı gündemini hazırlar, toplantıdan 3 gün önce bütün üyelere gönderir. Üyeler her toplantıya katılmaya ve görüş bildirmeye özen gösterir. Yönetim Kurulu toplantısına uzaktan erişim sağlayan her türlü teknolojik yöntemle iştirak edilebilir. Toplantıya katılmayan ancak görüşlerini yazılı olarak Yönetim Kurulu'na bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulur. Yönetim Kurulu üyelerinin ağırlıklı oy hakkı yoktur. Yönetim Kurulu'nda her üyenin bir oy hakkı bulunur. İlişkili taraf işlemlerine ilişkili Yönetim Kurulu toplantılarında ilişkili Yönetim Kurulu üyesi oy kullanmaz. Yönetim Kurulu toplantı ve karar nisabı esas sözleşmede bulunmaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu Tebliği'nde belirtilen özellik arz eden kararlarda tebliğ hükümlerine uyulur. Yönetim Kurulu üyeleri ve yöneticilerinin yetki ve sorumluluklarına şirket esas sözleşmesinde yer verilmiştir.

Yönetim Kurulu dönem içinde 29 toplantı yapmıştır. Yapılan 26 toplantıya üyelerin tamamının katılımı sağlanmıştır. Üç toplantıya ise bir Yönetim Kurulu Üyesi mazereti dolayısıyla katılmamıştır. Yönetim Kurulu kararları oy birliği ile alınmıştır. Bu nedenle karşı oy zaptı yoktur. 2012 yılında Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin onayına sunulması gereken ilişkili taraf işlem ve önemli nitelikte işlem yoktur.

17. Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Yönetim Kurulu tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu' nun Seri: IV, No: 56 Sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliği ve Türk Ticaret Kanununda yer alan hükümler çerçevesinde, yeni komiteler kurulmuş ve çalışma esasları belirlenmiştir.

Buna göre;

- Kurumsal yönetim uygulamalarının geliştirilmesi amacıyla 3 üyeden oluşan bir Kurumsal Yönetim Komitesi kurulmuş olup, Komite Başkanlığına Bağımsız üye Mehmet Sağıroğlu ve Komite Üyeliklerine Mustafa Filiz ve Mehmet Ahkemoğlu seçilmiştir. Komite dönem içinde 1 defa tam üye sayısı ile toplanmış ve rapor Yönetim Kurulu bilgisine sunulmuştur.
- Şirketimizin karşılaşılabileceği risklerin erken saptanması ve etkin bir risk yönetim sisteminin oluşturulması amacıyla Yönetim Kuruluna tavsiyede bulunmak üzere 4 üyeden oluşan bir Riskin Erken Saptanması Komitesi kurulmuş, Komite Başkanlığına Bağımsız Üye Mehmet Sağıroğlu, Komite Üyeliklerine Mustafa Filiz, Mehmet Ahkemoğlu ve Hilmi Önder Şahin seçilmiştir. Komite dönem içinde 2 defa tam üye sayısı ile toplanmış ve rapor Yönetim Kurulu bilgisine sunulmuştur.



- Yönetim Kurulu bünyesinde mevcut olan Denetimden Sorumlu Komite' nin Başkanlığına Bağımsız Üye İzzet Cemal Kışmir, Üyeliğine ise Bağımsız Üye Mehmet Sağıroğlu seçilmiştir. Komite dönem içinde 5 defa tam üye sayısı ile toplanmış ve raporlar Yönetim Kurulu bilgisine sunulmuştur.

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

Komitelerin tamamı icracı olmayan üyelerden oluşmaktadır.

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

18. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

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

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

19. Şirketin Stratejik Hedefleri

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

Yaklaşık 40 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.

20. Mali Haklar

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri hariç, diğer Yönetim Kurulu Üyelerine huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaat sağlanmamıştır. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri ile üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin 2012 yılında brüt toplamı, 769.068 TL' dir.



Yönetim Kurulu Üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları hakkında genel kurulda bilgi verilmiş olup, ayrıca Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) ve internet sitesinde de kamuya açıklanmıştır.

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

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



BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

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

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket)'in 31 Aralık 2012 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 yansıtmasını 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 yansıtıp 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 2012 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.

Açıklama

Dipnot 2(v) ve (vi)'da ayrıntılı olarak açıklandığı üzere, Şirket, daha önce maliyet yöntemine göre muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin olarak muhasebe politikası değişikliği yapmış olup söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkuller ilişikteki finansal tablolarda gerçeğe uygun değer yöntemine göre muhasebeleştirilmiştir.

İstanbul,
6 Mart 2013
Denet Bağımsız Denetim
Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
Member, BDO International Network

DENET
Bağımsız Denetim
Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Bülent Üstünel
Sorumlu Ortak Başdenetçi

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
FİNANSAL TABLOLAR**



ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2012, 31 ARALIK 2011 VE 31 ARALIK 2010
TARİHLERİNDEKİ FİNANSAL DURUM TABLOLARI (TL)

VARLIKLAR	Dipnot	Cari Dönem 31 Aralık 2012	Önceki Dönem 31 Aralık 2011	Önceki Dönem 31 Aralık 2010
DÖNEN VARLIKLAR		157.032.720	158.511.968	76.761.625
Nakit ve Nakit Benzerleri	2,3	22.430.420	22.344.119	39.813.703
Finansal Yatırımlar	2,4	106.977.778	105.075.714	–
Ticari Alacaklar				
Ticari Alacaklar	2,5	177.255	170.866	162.929
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	2,5	9.991.199	9.560.116	6.598.327
Stoklar	2,7	17.130.593	20.964.222	29.466.187
Diğer Dönen Varlıklar	13	325.475	396.931	720.479
DURAN VARLIKLAR		151.856.130	140.693.151	194.781.319
Diğer Alacaklar	6	12.205	12.205	14.127
Finansal Yatırımlar	2,4	3.115.791	1.826.361	88.632.600
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (net)	2,8	148.709.000	138.815.000	106.125.000
Maddi Duran Varlıklar (net)	2,9	4.653	4.616	5.905
Maddi Olmayan Duran Varlıklar (net)	2,10	14.481	34.969	3.687
TOPLAM VARLIKLAR		308.888.850	299.205.119	271.542.944

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



KAYNAKLAR	Dipnot	Cari Dönem 31 Aralık 2012	Önceki Dönem 31 Aralık 2011	Önceki Dönem 31 Aralık 2010
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.119.286	5.971.033	16.929.186
Ticari Borçlar				
Ticari Borçlar	2,5	47.528	10.929	591.466
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	2,5	1.212.973	4.678	1.173.125
Diğer Borçlar	6	8.862	9.856	14.435
Borç Karşılıkları	2,11	918.045	805.506	771.714
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13	931.878	5.140.064	14.378.446
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.015.125	951.086	521.713
Diğer Borçlar	6	254.039	248.792	381.833
Kıdem Tazminatı Karşılığı	2,12	120.456	106.386	107.652
Borç Karşılıkları	2,11	57.872	–	–
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	13	582.758	595.908	32.228
ÖZKAYNAKLAR		304.754.439	292.283.000	254.092.045
Ödenmiş Sermaye	1,14	10.650.794	10.650.794	10.650.794
Sermaye Düzeltme Farkları	14	54.712.578	54.712.578	54.712.578
Değer Artış Fonları	14	1.852.639	563.210	988.966
Kârdan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	14	2.587.834	1.837.887	1.460.770
Geçmiş Yıllar Kârı / (Zararları)	14	220.679.037	184.557.350	178.378.138
Net Dönem Kârı / (Zararı)	22	14.271.557	39.961.181	7.900.799
TOPLAM KAYNAKLAR		308.888.850	299.205.119	271.542.944

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2012 VE 31 ARALIK 2011 TARİHLERİNDE SONA EREN
YILLARA AİT KAPSAMLI GELİR TABLOLARI (TL)

	Dipnot	Cari Dönem 1 Ocak 2012 31 Aralık 2012	Önceki Dönem 1 Ocak 2011 31 Aralık 2011
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Satış Gelirleri	15	15.310.975	19.704.608
Satışların Maliyeti (-)	15	(3.833.760)	(8.916.164)
BRÜT KÂR / (ZARAR)		11.477.215	10.788.444
Genel Yönetim Giderleri (-)	16,17	(3.504.422)	(3.161.114)
Diğer Faaliyet Gelirleri	18	10.656.318	7.915.611
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	18	(1.371.930)	(2.107.356)
FAALİYET KÂRI / (ZARARI)		17.315.053	13.435.585
Finansal Gelirler	19	6.415.648	29.025.977
Finansal Giderler (-)	20	(9.401.272)	(2.500.381)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI / (ZARARI)		14.271.557	39.961.181
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	2,21	-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	2,21	-	-
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI / (ZARARI)		14.271.557	39.961.181
DİĞER KAPSAMLI KÂR / (ZARAR)			
Finansal Yatırımlar Değer Artış Fonundaki Değişim	14	1.289.429	(425.756)
TOPLAM KAPSAMLI KÂR / (ZARAR)		15.560.986	39.535.425
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER HİSSE BAŞINA KAZANÇ / (ZARAR)	2,22	1,340	3,752

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2012 VE 31 ARALIK 2011 TARİHLERİNDE SONA EREN
YILLARA AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI (TL)

	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Finansal Varlıkların Değer Artış Fonu	Geçmiş Yıllar Kâr / (Zararları)	Net Dönem Kârı / (Zararı)	Toplam
1 Ocak 2011 Tarihi İtibarıyla Bakiye		10.650.794	54.712.578	1.460.770	988.966	178.378.138	7.900.799	254.092.045
Geçmiş Yıllar Kâr / (zararları) Transfer	14	-	-	-	-	7.523.682	(7.523.682)	-
Diğer Kapsamlı Gelir	14	-	-	-	(425.756)	-	-	(425.756)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedeklere Transfer	14	-	-	377.117	-	-	(377.117)	-
Ortaklara Nakden Dağıtılacak Kâr Payı	14	-	-	-	-	(1.344.470)	-	(1.344.470)
Net Dönem Kârı	22	-	-	-	-	-	39.961.181	39.961.181
31 Aralık 2011 Tarihi İtibarıyla Bakiye		10.650.794	54.712.578	1.837.887	563.210	184.557.350	39.961.181	292.283.000
Geçmiş Yıllar Kâr / (Zararları) Transfer	14	-	-	-	-	36.121.687	(36.121.687)	-
Diğer Kapsamlı Gelir	4,14	-	-	-	1.289.429	-	-	1.289.429
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedeklere Transfer	14	-	-	749.947	-	-	(749.947)	-
Ortaklara Nakden Dağıtılacak Kâr Payı		-	-	-	-	-	(3.089.547)	(3.089.547)
Net Dönem Kârı	22	-	-	-	-	-	14.271.557	14.271.557
31 Aralık 2012 Tarihi İtibarıyla Bakiye		10.650.794	54.712.578	2.587.834	1.852.639	220.679.037	14.271.557	304.754.439

İlişkili dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.





ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2012 VE 31 ARALIK 2011 TARİHLERİNDE SONA EREN
YILLARA AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI (TL)

	Dipnot	Cari Dönem 31 Aralık 2012	Önceki Dönem 31 Aralık 2011
A. ESAS FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Vergi Öncesi Net Kâr (+)		14.271.557	39.961.181
Düzeltilmeler :			
Kıdem Tazminatı, Net	12	14.070	(1.266)
Şüpheli Alacak Karşılığı, Net	5	(22.238)	(2.431)
Amortisman ve İtfa Payları (+)	9,10,17	21.948	9.077
Reeskont Faiz Gideri (+)	20	829	1.192
Reeskont Faiz Geliri (-)	19	(1.192)	(699)
Borç Karşılıkları	11	170.411	33.792
İşletme Sermayesindeki Değişikliklerden Önceki Faaliyet Kârı (+)			
		14.455.385	40.000.846
Ticari Alacaklardaki ve Diğer Alacaklardaki Artış (-) / Azalış (+)	5,6	(414.871)	(2.965.866)
Stoklardaki Azalışlar (+) / Artış (-)	7	3.833.629	8.501.965
Diğer Dönen ve Duran Varlıklardaki Artışlar (-) / Azalışlar (+)	13	71.456	323.548
Ticari Borçlardaki ve Diğer Borçlardaki Artış (+) / Azalış (-)	5,6	1.249.146	(1.886.604)
Diğer Yükümlülüklerdeki Azalışlar (-) / Artışlar (+)	13	(4.221.336)	(8.674.702)
Esas Faaliyetlerden Kaynaklanan Net Nakit		14.973.409	35.299.187
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlık Alımları, Net (-)	9,10	(1.497)	(39.070)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımları (-)	8	(9.894.000)	(32.690.000)
Finansal Yatırımlardaki Artış (-)	4	(1.902.064)	(18.695.231)
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit		(11.797.561)	(51.424.301)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Ödenen Temettü		(3.089.547)	(1.344.470)
Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit		(3.089.547)	(1.344.470)
Nakit ve Nakit Benzerlerinde Meydana Gelen Artış / (Azalış)		86.301	(17.469.584)
Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri	3	22.344.119	39.813.703
Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri	3	22.430.420	22.344.119



ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2012, 31 ARALIK 2011 VE 31 ARALIK 2010 TARİHLERİNDE
SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AYRINTILI DİPNOTLAR

1- ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012		31 Aralık 2011	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Ortaklar				
Alarko Holding A.Ş.	16,42	1.748.258	16,42	1.748.258
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.	34,78	3.704.641	34,78	3.704.641
Halka Arz	48,77	5.194.442	48,77	5.194.442
Diğer (*)	0,03	3.453	0,03	3.453
Toplam	100,00	10.650.794	100,00	10.650.794

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

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 54.712.578 TL tutarındadır (Dipnot 14 (b)).

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

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

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 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/IFRS)’nin esas alınacağı hükmü yer almaktadır. Diğer taraftan, aynı Tebliğ’in Geçici 2. maddesinde, Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/IFRS’nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından yayımlananlardan farkları TMSK tarafından ilan edilinceye kadar UMS/IFRS’nin uygulanacağı ve bu kapsamda benimsenen standartlara aykırı olmayan, TMSK’ca yayımlanan TMS/IFRS’nin esas alınacağı belirtilmektedir.

Ancak, Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK) henüz AB tarafından kabul edilen UMS/IFRS’nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından yayımlananlardan farklarını ilan etmediği için, ilişikteki finansal tablolar, UMS/IFRS’ye göre hazırlanmış olup, bu kapsamda, belirlenen standartlara aykırı olmayan, TMSK’ca yayımlanan TMS/IFRS’ler esas alınmıştır. IFRS 1 gereği, karşılaştırmalı finansal tablolar da aynı esaslara göre hazırlanmıştır. İlişikteki finansal tabloların hazırlanmasında aşağıda açıklandığı üzere, TMS/IFRS’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 2012 tarihli finansal tabloları 6 Mart 2013 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 değerleriyle 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
- Kullanılmayan izin karşılığı ayrılması
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmesi

iv) Netleştirme :

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

v) Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar :

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

Faaliyet konusu ile portföy bilgilerinin kamuya açıklanmasına ilişkin olarak yapılmış olan değişiklikler dikkate alınarak, Şirket'in finansal pozisyon ve performansı konusunda daha uygun bilgi sağlayacağı düşüncesi ile 2012 yılı içerisinde yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesinde uygulanan yöntem, gerçeğe uygun değer yöntemi olarak değiştirilmiştir. Bu değişiklik UMS 8 uyarınca geriye dönük uygulanarak 2011 ve 2010 yılına ait finansal tablolara yansıtılmıştır.

Daha önceki dönemlerde stoklar içerisinde yer almış olan Maslak Arsası elde tutulma süresi ve üzerinde geliştirilebilecek projelerin niteliği dikkate alınarak yatırım amaçlı gayrimenkul içinde gösterilmiş ve gerçeğe uygun değeri ile değerlendirilmiştir. Bu değişiklik, UMS 8 uyarınca geriye dönük uygulanarak 2011 ve 2010 yılına ait finansal tablolara yansıtılmıştır.

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

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihli finansal durum tabloları ve finansal durum tablolarına ilişkin dipnotlar ile 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihlerinde sona eren yıllara ait 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 düzeltilmiştir.

- Faaliyet konusu ile portföy bilgilerinin kamuya açıklanmasına ilişkin olarak yapılmış olan değişiklikler dikkate alınarak, Şirket'in finansal pozisyon ve performansı konusunda daha uygun bilgi sağlayacağı düşüncesi ile 2012 yılı içerisinde yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesinde uygulanan maliyet yöntemi, gerçeğe uygun değer



yöntemi olarak değiştirilmiştir. Bu değişiklik UMS 8 uyarınca geriye dönük uygulanarak 2011 ve 2010 yılına ait finansal tablolara yansıtılmıştır.

- Daha önceki dönemlerde stoklar içerisinde yer almış olan Maslak Arsası elde tutulma süresi ve üzerinde geliştirilebilecek projelerin niteliği dikkate alınarak yatırım amaçlı gayrimenkul içinde gösterilmiş ve gerçeğe uygun değeri ile değerlendirilmiştir. Bu değişiklik, UMS 8 uyarınca geriye dönük uygulanarak 2011 ve 2010 yılına ait finansal tablolara yansıtılmıştır.

Söz konusu düzeltmelerin Şirket'in finansal tabloları üzerindeki etkisi aşağıdaki gibidir (TL):

	31 Aralık 2011 Yeniden düzenlenmiş	31 Aralık 2011 Raporlanan
Stoklar	20.964.222	36.069.907
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	138.815.000	59.307.337
Geçmiş Yıl Kârı / (Zararları)	184.557.350	128.887.175
Net dönem kârı	39.961.181	31.229.378

	31 Aralık 2010 Yeniden düzenlenmiş	31 Aralık 2010 Raporlanan
Stoklar	29.466.187	44.571.872
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	106.125.000	35.349.140
Geçmiş Yıl Kârı / (Zararları)	178.378.138	124.618.916
Net dönem kârı	7.900.799	5.989.846

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

Şirket, cari dönemde 1 Ocak 2012 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır. 1 Ocak 2012 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar aşağıdaki gibidir;

UMS 12 "Gelir Vergileri (Değişiklik)"; 1 Ocak 2012 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Değişiklik ile gerçeğe uygun değer ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerin ölçülmesine açıklık getirilmiştir.

UFRS 7 "Finansal Araçlar": Açıklamalar; Değişiklik, transfer işlemlerinde şeffaflığı artırma ve finansal varlık transferleri ile ilgili maruz kalınan risklerin ve bu risklerin işletmenin finansal durumu üzerindeki etkilerinin daha iyi anlaşılmasını amaçlamaktadır.

Henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanması Şirket tarafından benimsenmemiş standartlar ve yorumlar :

- UFRS 9 "Finansal Araçlar"; 1 Ocak 2015 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümüne ilişkin ilkelerde değişiklik getirmektedir. UFRS 9' a uyum koşulu 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıl için geçerlidir. Henüz bu değişikliklerin etkileri Şirket tarafından değerlendirilmeye tabi tutulmamıştır.



- UFRS 10 “Konsolide Finansal Tablolar”; 1 Ocak 2013 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Standart bir kontrol modeli oluşturmuş ve yatırım yapılan işletmenin konsolidasyon kapsamına dahil olup olmamasında bu model belirleyici unsur olarak kabul edilmiştir.
- UFRS 11 “Müşterek Anlaşmalar”; 1 Ocak 2013 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Standart müşterek yönetilen iş ortaklıklarının ve müşterek faaliyetlerin nasıl muhasebeleştirileceğini düzenlemektedir. Müşterek faaliyetler ayrı bir müşterek anlaşma türü olarak tanımlandığında genel olarak iş ortaklığı şeklinde ele alınacak ve yalnızca özkaynak yönetimine göre muhasebeleştirilecektir. Bu durumda oransal konsolidasyon yöntemi artık uygulanmayacaktır.
- UFRS 13 “Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü”; 1 Ocak 2013 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. UFRS 13, finansal durum tablosunda gösterilen veya finansal tabloların açıklayıcı notlarına dahil edilen finansal ya da finansal olmayan kalemlerin gerçeğe uygun değer ölçümlerinin düzenlenmesini tek bir standart altında toplamıştır.
- UMS 1 “Finansal Tabloların Sunumunda Değişiklik, Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerinin Sunumu”; 1 Temmuz 2012 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir fakat erken uygulamaya izin verilmektedir. Diğer kapsamlı gelir kalemlerinin sunumunda değişiklikler düzenlenmiştir. Bu Standard’ın ilk uygulamasında, bu tarihte finansal tablolara alınan işlem ve bakiyeler (ve karşılaştırmalı bilgiler) üzerinde herhangi bir etkisi olmayacaktır. Ancak, kapsamlı gelir tablosu yeniden düzenlenecek, diğer kapsamlı gelir kalemlerinin gelecekte kâr/zarara yeniden sınıflandırılabilir ve sınıflandırılmayacak (sırasıyla, yabancı para çevrim farkları ve sabit kıymet yeniden değerlendirme artışları) ara toplamlarını da içerecektir.
- UMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” (Değişiklik); 1 Ocak 2013 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Standart’ta tanımlanmış fayda planlarında kazanç ve zararların ertelenmesine ilişkin uygulanan “koridor” yaklaşımı elimine edilmiştir. Tanımlanmış fayda planlarına ilişkin aktüeryal kazanç ve zararlar, gelecek dönemlerde kâr/zarar yerine diğer kapsamlı gelirler arasında gösterilecektir. Tazminat ve emeklilik taahhütlerine ilişkin yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesinde zamanlamaya ilişkin değişiklikler yapılmıştır.
- UMS 32 “Finansal Araçlar”; Sunumda Değişiklik, Finansal Varlık ve Borçların Netleştirilmesi; 1 Ocak 2014 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Değişiklik finansal varlık ve borçların netleştirilme koşullarını genişletmektedir. Muhasebeleştirilen tutarları netleştirme konusunda mevcut yasal bir hakkının bulunması ifadesine netleştirme prensibinin eş zamanlı olarak gerçekleşmeyen ve brüt ödeme yapılan hesaplaşma sistemlerindeki uygulama alanına, maddi teminat miktarlarının netleştirilmesi ve netleştirme koşullarının uygulandığı hesap birimi kavramına açıklık getirmiştir. Bu değişikliğin 31 Aralık 2014 tarihinde yapılan ilk uygulamasında, Şirket’in finansal varlık ve borçlarının netleştirilmesinde kullanılan muhasebe uygulaması üzerinde herhangi bir etkisi olmayacaktır.
- UFRYK 20 “Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Hafriyat”; 1 Ocak 2013 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Madenlerle ilgili üretim sırasında oluşan sökme maliyetlerinin muhasebeleştirilmesine yer verilmiştir.



UFRS İyileştirmeleri ;

UMSK, mevcut standartlarda değişiklikler içeren 2009-2011 dönemi Yıllık UFRS İyileştirmelerini yayınlamıştır. Bu değişiklikler acil olmayan fakat gerekli değişikliklerdir. 1 Ocak 2013 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

- UFRS 12 “Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar”; 1 Ocak 2013 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. UMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar, UMS 28 İştiraklerdeki Yatırımlar ve UMS 31 İş Ortaklıklarındaki Paylarda mevcut bulunan açıklamaları birleştirir. İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki paylara ilişkin yeni açıklama koşulları ile konsolide edilmeyen yapılandırılmış işletmelere ilişkin yeni koşulları getirir. Bu standart sadece açıklamalara ilişkin olduğu için, finansal tablolara alınan tutarlar üzerinde etkisi olmayacaktır.
- UFRS 7 “Finansal Araçlar : Açıklamalar (Değişiklik)”; 1 Ocak 2013 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Değişiklik, işletmenin netleştirmeye ilişkin haklar ve netleştirmeye ilişkin uygulanabilir ana sözleşme veya benzer düzenlemelere tabi olan finansal araçlarıyla ilgili olarak dipnotlarda açıklama yapılmasını gerektirir.
- UFRS 9 “Finansal Araçlar, UFRS 9’un zorunlu uygulama tarihi ve geçiş açıklamaları”; 1 Ocak 2015 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Yapılan değişiklik ile UFRS 9’un uygulama tarihi 1 Ocak 2015 tarihine ertelenmiştir. Değişiklik karşılaştırmalı olarak sunulan finansal tabloların yeniden düzenlenmesi zorunluluğunu ortadan kaldırmıştır. Bunun yerine, geçişin etkilerine ilişkin ilave dipnot sunum açıklamaları yapılması gerekecektir.
- UMS 27 “Bireysel Finansal Tablolar”; 1 Ocak 2013 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. UMS 27’nin iptal edilmesi ile konsolidasyon şartları ve diğer işletmelerdeki paylara ilişkin açıklamalar UFRS 10 ve UFRS 12’ye eklenmiştir.
- UMS 28 “İştirakler ve İş Ortaklıklarındaki Paylar (Değişiklik)”; 1 Ocak 2013 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Değişiklik ile UFRS 12’ye açıklamalar eklenmiştir.
- UFRS 10, UFRS 11 VE UFRS 12 “Geçiş Rehberi-Konsolide Finansal Tablolar, Müşterek Anlaşmalar ve Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar”; 1 Ocak 2013 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, geçiş sürecine ilişkin hususlara açıklık getirmektedir. Değişiklik, sadece kılavuz niteliğinde olması ve zorunlu yürürlük tarihinin standartların kendi yürürlük tarihler ile aynı olması nedeniyle, finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde hiçbir etki yaratmayacaktır.
- UMS 1 “Finansal Tabloların Sunumu”; 1 Ocak 2013 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Karşılaştırmalı bilgilerde asgari olması gereken bilgiler ile muhasebe politikalarında bir değişiklik, geriye dönük bir hatanın düzeltilmesi veya yeniden sınıflandırma söz konusu olduğunda karşılaştırmalı olarak sunulacak bilgilere açıklık getirilmiştir.
- UMS 16 “Bina ,Tesis ve Cihazlar”; 1 Ocak 2013 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Yedek parça ve bakım ekipmanlarının bina, tesis ve teçhizat tanımına uydukları takdirde bu sınıflandırmaya dahil olmalarını, aksi takdirde, bu kalemlerin stok olarak sınıflandırılması gerektiği konusunda açıklık getirmektedir.



- UMS 32 "Finansal Araçlar : Sunum"; 1 Ocak 2013 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Özkaynağa dayalı finansal araç sahiplerine yapılan dağıtımına ilişkin gelir vergisi ve özkaynağa dayalı bir finansal aracın işlem maliyetlerine ilişkin gelir vergilerinin UMS 12 Gelir Vergileri uyarınca muhasebeleştirilmesine açıklık getirmektedir.

Diğer iyileştirmeler UFRS 1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nın İlk Uygulaması ve UMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama'da yapılmıştır.

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

(d) Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller :

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

(e) Maddi Duran Varlıklar :

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

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

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

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

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

(f) Maddi Olmayan Duran Varlıklar :

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet bedellerinden birikmiş itfa paylarının ve eğer varsa, değer düşüklüğünün indirilmesi suretiyle gösterilmiştir. Maddi olmayan duran



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

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

(g) Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Yükümlülükler :

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

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

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



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

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

Vergi Usul Kanunu'nun 5024 sayılı Kanunla değiştirilen mükerrer 298 inci maddesi uyarınca, bilanço esasına göre defter tutan mükellefler, ÜFE' deki artışın, Mart 2005 tarihi itibarıyla son 36 ayda %100 den ve son 12 ayda %10 dan düşük olması nedeniyle 2004'te başlayan enflasyon düzeltme uygulaması sona ermiştir. 2012 ve 2011 hesap dönemlerinde ÜFE' de %100 ve %10 şartları birlikte gerçekleşmediği için enflasyon düzeltmesi uygulaması yapılmamıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) statüsünü kazanmış olan şirketlerin kazançları 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin 1'inci fıkrasının d/4 numaralı bendine göre Kurumlar Vergisi'nden ve kurum geçici vergisinden müstesnadır. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15. maddesinin 3'üncü fıkrasına göre ise bu ortaklıkların istisna uygulanan kazançları üzerinden yapılması gereken Kurumlar Vergisi stopajının oranı halihazırda 2009/14594 (2008 yılı için 2003 / 6577) sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince sıfırdır. Bu nedenle Şirket'te 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 hesap dönemlerine ilişkin vergi hesaplaması yapılmamıştır (Dipnot 21).

(k) Kıdem Tazminatı Karşılığı :

İş Kanunu'na göre, Şirket bir senesini doldurmuş olup, Kanun'un 25/II. maddesinde belirtilen haklı nedenler olmaksızın şirketle ilişkisi kesilen, askere çağrılan, evlenip bir yıl içinde işten ayrılan (kadınlar için), emekli olan veya vefat eden personeli için kıdem tazminatı ödemekle mükelleftir. Ödenecek tazminat, çalışılan her sene için bir aylık maaş tutarı olup, bu tutar 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla her hizmet yılı için 3.033,98 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2011 – 2.731,85 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 2012 değerinin, enflasyon etkisinden arındırılması amacıyla sabit kalacağı varsayılmış ve daha sonra bu değer Devlet İç Borçlanma



Senetlerinin ortalama faiz oranı olarak öngörülen % 8,50 (31 Aralık 2011 - %11,27), öngörülen enflasyon oranı %5,00 (31 Aralık 2011 - %7,00) esas alınmak suretiyle hesaplanan yıllık %3,33 (31 Aralık 2011 - %3,99) reel iskonto oranı ile indirgenerek kıdem tazminatı yükümlülüğünün raporlama tarihindeki net bugünkü değeri hesaplanmıştır.

(l) 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 işlemle ilgili ekonomik faydaların Şirket'e akmasının muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır. Konut satışlarından elde edilen satış hasılatı konutlar müşterilere teslim edildiğinde finansal tablolara yansıtılmakta, kira gelirleri ise tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Satışların içerisinde önemli bir finansman maliyeti bulunması durumunda satış bedelinin gerçeğe uygun değeri, alacakların bugünkü değerine indirgenmesi suretiyle bulunmaktadır. Alacakların bugünkü değerinin belirlenmesinde; satış bedelinin nominal değerini, ilgili hizmetin peşin satış fiyatına indirgeyen faiz oranı kullanılır. Satış bedelinin nominal değeri ile bu şekilde bulunan gerçeğe uygun değer arasındaki fark, faiz geliri olarak ilgili dönemlere yansıtılmaktadır.

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

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

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

(m) Hisse Başına Kazanç / (Zarar) :

Hisse başına kazanç / (zarar), dönem net 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 düzeltilmesi 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 raporlama tarihindeki döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden doğan kur farkı gider veya gelirleri ilgili dönemde kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

(p) Borçlanma Maliyetleri :

Borçlanma maliyetleri gider olarak kaydedilmektedir. Özellikli varlıkla ilişkili borçlanma maliyetleri doğrudan ilgili bulunduğu özellikli varlığın maliyetine dahil edilir. Özellikli 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.

(s) 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 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Bankalar	19.993.122	21.455.521	22.987.049
- vadesiz TL mevduat	44.005	32.235	29.250
- vadesiz döviz mevduat	12.965	–	9.881
- vadeli döviz mevduat *	19.936.152	21.423.286	22.947.918
Çekler	16.650	35.146	–
B Tipi Likit Fon	2.420.648	853.452	16.826.654
Toplam (Dipnot 24 (i))	22.430.420	22.344.119	39.813.703

* 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli ABD Doları mevduatların faiz oranı %3,65 olup tahakkuk eden faiz tutarı 3.964 TL ve vadeli Avro mevduatların faiz oranı %3,40- %3,50 arasında değişmekte olup tahakkuk eden faiz tutarı 16.987 TL'dir (31 Aralık 2011 ABD Doları mevduat: %4,95 - %5,30, 3.846 TL ve Avro mevduat: %4,65 - %5,30, 47.012 TL, 31 Aralık 2010 ABD Doları mevduat: %2,50 - %3,00, 622 TL ve Avro mevduat: %3,10 - %3,40, 22.115 TL). Bankalarda bulunan ABD Doları mevduatın vadesi 21 Ocak 2013 ve Avro mevduatın vadesi 21 Ocak 2013 ile 28 Ocak 2013 arasında değişmektedir (31 Aralık 2011: ABD Doları mevduat 2 Şubat 2012 ile 17 Şubat 2012, Avro mevduat 3 Ocak 2012 – 2 Şubat 2012, 31 Aralık 2010: ABD Doları mevduat 20 Ocak 2011 – 2 Şubat 2011, Avro mevduat 11 Ocak 2011 – 1 Şubat 2011).

Şirket'in 31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır.

4- FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir :

Vadesine Kadar Elde Tutulan Finansal Varlıklar;

	31 Aralık 2012			31 Aralık 2011			31 Aralık 2010		
Döviz Cinsi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi
ABD Doları	96.999.901	3,00%	14.01.2013	105.075.714	4,65%	18.01.2012	86.380.484*	4,65%	18.01.2012
	1.727.973	1,14%	14.01.2013						
	2.947.196	1,52%	14.01.2013						
	5.302.708	0,35%	14.01.2013						
Toplam	106.977.778			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 2012		31 Aralık 2011		31 Aralık 2010	
	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.*	0,00	1.196	0,00	1.196	0,00	1.196
Alarko Deyaar Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.*	0,00	500	0,00	500	0,00	500
Alarko Holding A.Ş.*	0,00	3.114.095	0,00	1.824.665	0,00	2.250.420
Toplam	0,00	3.115.791	0,00	1.826.361	0,00	2.252.116

* İştirak oranı %1'in altındadır.

Alarko Holding A.Ş.'deki iştirak tutarı, 31 Aralık 2012, 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, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla oluşan 425.756 TL değer azalışı ve 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla oluşan 1.289.429 TL değer artışı sonucunda 1.852.639 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 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Ticari alacaklar, net	137.727	102.176	143.143
Alacak senetleri	39.528	68.690	19.786
Şüpheli ticari alacaklar	189.553	211.791	214.222
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı(-)	(189.553)	(211.791)	(214.222)
Toplam (Dipnot 24 (i))	177.255	170.866	162.929
İlişkili taraflardan alacaklar,net (Dipnot 23 (a) ve 24 (i))	9.991.199	9.560.116	6.598.327
Genel Toplam	10.168.454	9.730.982	6.761.256



Şüpheli ticari alacak karşılığının 31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Dönem başı şüpheli ticari alacaklar karşılığı	211.791	214.222	84.710
Konusu kalmayan karşılıklar (Dipnot 18)	(22.238)	(17.065)	(18.661)
Dönem içinde ayrılan karşılık (Dipnot 18)	-	14.634	148.173
Dönem sonu şüpheli ticari alacaklar karşılığı (Dipnot 24 (i))	189.553	211.791	214.222

Ticari borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Satıcılar, net	47.528	10.929	591.466
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 23 (b) ve Dipnot 24 (ii))	1.212.973	4.678	1.173.125
Toplam	1.260.501	15.607	1.764.591

6- DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Uzun vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Verilen depozito ve teminatlar (Dipnot 24 (i))	12.205	12.205	14.127

Diğer borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Alarko Merkezi Yönetimi'ne Borçlar (Dipnot 24(ii))	8.120	9.277	10.034
Personele borçlar	-	59	501
Diğer çeşitli borçlar (Dipnot 24(ii))	168	169	3.645
Ortaklara borçlar (Dipnot 24(ii) ve Dipnot 23 (c))	574	351	255
Toplam	8.862	9.856	14.435

Uzun vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Alınan depozito ve teminatlar	254.039	248.792	381.833

7- STOKLAR

Stoklar alım-satım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla detayı aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2012			31 Aralık 2011			31 Aralık 2010		
	Düzeltilmiş Değer (TL)	Satış Değeri (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)	Düzeltilmiş Değer (TL)	Satış Değeri (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)	Düzeltilmiş Değer (TL)	Satış Değeri (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)
Konut Projesi									
Arsa Payı (1 Parsel) ve Proje Maliyeti	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Satışı gerçekleşmeyen projeler	12.808.999	-	14.195.000	13.601.318	-	14.230.000	14.339.405	-	14.130.000
Satış sözleşmesi gerçekleşen projeler	-	-	-	3.851.517	3.427.659	-	12.090.515	11.798.400	-
Değer Düşüklüğü	-	-	-	(810.207)	-	-	(1.285.327)	-	-
Toplam	12.808.999	-	14.195.000	16.642.628	3.427.659	14.230.000	25.144.593	11.798.400	14.130.000
Büyükçekmece Arsası									
Arsa Maliyeti (5 Parsel)	4.321.594	-	9.325.000	4.321.594	-	8.770.000	4.321.594	-	8.260.000
Toplam	17.130.593	-	23.520.000	20.964.222	3.427.659	23.000.000	29.466.187	11.798.400	22.390.000





Konut Projesi : Şirket, gayrimenkul portföyünde bulunan Büyükçekmece Eskice Mevkii'nde kain 106 no.lu ada, 18 no.lu parseldeki 239.466 m² arsa üzerinde 63 adet villa ve 1 adet sosyal tesisin yapı ruhsatını 21 Ekim 2005 tarihinde almış ve satış faaliyetlerine başlamıştır. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 51 adet villa için satış sözleşmesi yapılmıştır.

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

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla Konut Projesi için İnşaat All Risk İşveren Mali Sorumluluk Sigortaları tutarı sırasıyla 24.271.920 TL, 30.789.070 TL ve 36.662.654 TL'dir (Dipnot 27).

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in alım-satım amaçlı gayrimenkulleri Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından değerlendirilmiş olup 31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla Şirket'in alım-satım amaçlı gayrimenkulleri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından değerlendirilmiştir.

8- YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir (TL) :

Gerçeğe Uygun Değer	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
1 Ocak 2010 tarihi itibarıyla	104.655.000
İlaveler	1.206.219
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış	263.781
Çıkış	-
31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla	106.125.000
İlaveler	26.000.000
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış	6.690.000
Çıkış	-
31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla	138.815.000
İlaveler	871.972
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış	9.022.028
Çıkış	-
31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla	148.709.000

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla cari dönem girişi Hillside Beach Club Tatil Köyü ile ilgili alımlardan oluşmaktadır (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 2012, 31 Aralık 2011, 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 65.290.332 TL, 68.010.909 TL ve 58.011.740 TL'dir (Dipnot 27).



31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir :

31 Aralık 2012

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

* 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.

** 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Maslak Arsası stoklar hesabından yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına sınıflanmıştır. Bu değişiklik, UMS 8 uyarınca geriye dönük uygulanarak 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla finansal tablolara yansıtılmıştır (Dipnot 2(vi)).

31 Aralık 2011

Gayrimenkul Adı	Ekspertiz Raporu Tarihi	Rayiç Değeri (TL)
Hillside Beach Club Tatil Köyü	16.12.2011	63.000.000
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	12.12.2011	7.935.000
Eyüp Topçular – Fabrika	16.12.2011	26.430.000
Ankara Çankaya İş Merkezi	09.12.2011	2.720.000
İstanbul Karaköy İş Merkezi	12.12.2011	1.730.000
İstanbul Şişhane İş Merkezi	12.12.2011	1.920.000
Maslak Arsası	12.12.2011	35.080.000
Toplam		138.815.000



31 Aralık 2010

Gayrimenkul Adı	Ekspertiz Raporu Tarihi	Rayiç Değeri (TL)
Hillside Beach Club Tatil Köyü	09.12.2010	60.415.000
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	06.12.2010	7.135.000
Ankara Çankaya İş Merkezi	07.12.2010	2.500.000
İstanbul Karaköy İş Merkezi	07.12.2010	1.300.000
İstanbul Şişhane İş Merkezi	07.12.2010	1.590.000
Maslak Arsası	06.12.2010	33.185.000
Toplam		106.125.000

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından değerlendirilmiş olup 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından değerlendirilmiştir.

9- MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

Maliyet ;

	Açılış 1 Ocak 2012	İlaveler	Satışlar	Kapanış 31 Aralık 2012
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	123.365	–	–	123.365
Binalar	311	–	–	311
Tesis, makine ve cihazlar	4.216	–	–	4.216
Demirbaşlar	150.332	1.497	–	151.829
Diğer maddi duran varlıklar	27.373	–	–	27.373
Ara Toplam	305.597	1.497	–	307.094

Birikmiş amortismanlar ;

Yeraltı ve yerüstü düzenleri	123.365	–	–	123.365
Binalar	311	–	–	311
Tesis, makine ve cihazlar	4.216	–	–	4.216
Demirbaşlar	145.716	1.460	–	147.176
Diğer maddi duran varlıklar	27.373	–	–	27.373
Ara Toplam (Dipnot 17)	300.981	1.460	–	302.441
Net Değer	4.616	37	–	4.653



31 Aralık 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 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 49.022 TL , 67.717 TL ve 55.424 TL'dir (Dipnot 27).

10- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

Maliyet;

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

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

Maliyet;

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



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

Maliyet ;

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

11- KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Şirket'in 31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borç karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir (TL);

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı'na ödenecek kira	915.280	803.794	769.899
Diğer	2.765	1.712	1.815
Toplam (Dipnot 24 (ii))	918.045	805.506	771.714

Uzun vadeli borç karşılıkları, kullanılmamış izin karşılıklarından ibaret olup aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Dönem başı kullanılmamış izin karşılığı	-	–	–
Dönem içindeki artış/(azalış)	57.872	–	–
Dönem sonu kullanılmamış izin karşılığı	57.872	–	–

b) 31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla Şirket'in Stoklar, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Sabit Kıymetler Hesapları'nda gösterilen;

Büyükçekmece İlçesi, Eskiçe 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 bulunmaktadır.

Büyükçekmece İlçesi, Eskice Çiftliği Mevkii 8519, 8521 ve 8522 parsel sayılı taşınmazlar için 04 Aralık 2012 tarihinde İSKİ tarafından kamulaştırma davası, 106 Ada 20 parsel sayılı taşınmaz için 19 Ekim 2012 tarihinde ise şirket tarafından kamulaştırmaz el atma davası açılmıştır.

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.

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

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	2.473.671	2.308.255	2.057.378
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı			
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
Toplam	2.473.671	2.308.255	2.057.378



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

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Alınan teminat senetleri	1.436.847	1.519.302	1.287.899
Alınan teminat mektupları	428.827	377.882	383.505
Toplam	1.865.674	1.897.184	1.671.404

e) 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 2012	189.553	189.553
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 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Dönem başı kıdem tazminatı karşılığı	106.386	107.652	137.576
Dönem içindeki artış/(azalış)	14.070	(1.266)	(29.924)
Dönem sonu kıdem tazminatı karşılığı	120.456	106.386	107.652

13- DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer kısa vadeli dönen varlıklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Peşin ödenen kiralar	97.246	160.221	147.712
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	154.224	165.415	250.877
Devreden katma değer vergisi	-	-	263.922
Gelecek aylara ait giderler	15.432	18.375	25.412
İş avansları	58.573	52.920	32.556
Toplam	325.475	396.931	720.479



Diğer kısa vadeli yükümlülükler aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Alınan avanslar *	–	4.117.791	14.287.604
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler (Dipnot 24 (ii))	916.557	1.009.702	71.960
Gelecek aylara ait gelirler (Dipnot 24 (ii))	15.321	12.571	18.882
Toplam	931.878	5.140.064	14.378.446

Diğer uzun vadeli yükümlülükler aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Alınan avanslar *	582.758	595.908	32.228

* Kira sözleşmelerine istinaden alınan avanslardır.

14- ÖZKAYNAKLAR

a) Ödenmiş Sermaye

31 Aralık 2012, 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 değerinde 1.065.079.400 adet hisseden meydana gelmiştir. Şirket'in ortaklık yapısının detayı 1 no'lu dipnotta belirtilmiştir.

b) Sermaye Düzeltmesi Farkları

31 Aralık 2012, 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 2012, 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 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlemeden kaynaklanan, sırasıyla, 1.289.429 TL değer artışı , 425.756 TL değer azalışı 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 2012 tarihi itibarıyla 2.587.834 TL'dir (31 Aralık 2011- 1.837.887 TL, 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.

e) Geçmiş Yıllar Kâr/(Zararları)

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

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Olağanüstü yedekler	144.939.337	128.887.175	124.618.916
Geçmiş yıl kârları	75.739.700	55.670.175	53.759.222
Toplam	220.679.037	184.557.350	178.378.138

15- SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2012 31 Aralık 2012	1 Ocak 2011 31 Aralık 2011
Konut satış gelirleri	4.756.027	9.816.388
Kira gelirleri	10.512.867	9.851.602
Arsa satış gelirleri	42.081	36.618
Toplam	15.310.975	19.704.608

Satışların maliyeti aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2012 31 Aralık 2012	1 Ocak 2011 31 Aralık 2011
Satılan konut maliyeti	3.773.021	8.897.718
Satılan arsa maliyeti	60.739	18.446
Toplam	3.833.760	8.916.164



Satışların maliyeti başlıca arsa satış maliyeti ve konut satış maliyetinden oluşmaktadır. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla yıl içerisinde satılan konutlara ait oluşan değer düşüklüğü bulunmayıp 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 2012 31 Aralık 2012	1 Ocak 2011 31 Aralık 2011
Genel yönetim giderleri	3.504.422	3.161.114
Toplam	3.504.422	3.161.114

17- NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Niteliklerine göre genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2012 31 Aralık 2012	1 Ocak 2011 31 Aralık 2011
Personel Giderleri	1.169.885	711.213
Dışarıya Yaptırılan Onarım ve Hizmetler	775.088	173.463
Kira Giderleri	474.916	647.805
Vergi, Resim ve Harçlar	459.753	1.073.146
Amortisman ve İtfa Payları	21.948	7.827
Banka Masrafları	40.585	18.169
Hukuksal Danışmanlık Giderleri	33.550	36.600
Etüt Proje ve Tercüme Gideri	1.619	35.214
Mali Danışmanlık ve Denetim Giderleri	32.722	25.007
Matbaa ve Yayın	22.663	9.576
Haberleşme Giderleri	13.608	10.803
Diğer Danışmanlık Giderleri	14.000	287.750
Kullanılmamış İzin Karşılıkları	57.872	-
Diğer	386.213	124.541
Toplam	3.504.422	3.161.114

Amortisman ve itfa giderleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2012 31 Aralık 2012	1 Ocak 2011 31 Aralık 2011
Proje maliyetleri	-	1.250
Genel yönetim giderleri	21.948	7.827
Toplam	21.948	9.077



	1 Ocak 2012 31 Aralık 2012	1 Ocak 2011 31 Aralık 2011
Maddi duran varlıklar (Dipnot 9)	1.460	1.960
Maddi olmayan duran varlıklar (Dipnot 10)	20.488	7.117
Toplam	21.948	9.077

Çalışanlara sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2012 31 Aralık 2012	1 Ocak 2011 31 Aralık 2011
Genel yönetim giderleri	1.239.127	714.390
Proje maliyetleri	–	456.521
Toplam	1.239.127	1.170.911

	1 Ocak 2012 31 Aralık 2012	1 Ocak 2011 31 Aralık 2011
Personel ücretleri	1.017.584	988.159
Personel taşıma giderleri	29.722	30.026
Personel yemek giderleri	16.327	14.256
Personel sağlık giderleri	4.265	3.958
Diğer personel giderleri	171.229	134.512
Toplam	1.239.127	1.170.911

18-DİĞER FAALİYET GELİRLERİ / (GİDERLERİ)

Diğer faaliyet gelirleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2012 31 Aralık 2012	1 Ocak 2011 31 Aralık 2011
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış	9.022.028	6.690.000
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Kira Bedeli	915.280	803.794
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Arazi Tahsis	227.503	200.746
Gayrimenkullerden Elde Edilen Kira Dışı Gelir	381.340	183.677
Kıdem Tazminatıyla İlgili Konusu Kalmayan Karşılıklar	–	1.266
Şüpheli Alacak Karşılığı (Dipnot 5)	22.238	17.065
Elektrik Su İsale Hattı	7.821	7.442
Diğer	80.108	11.621
Toplam	10.656.318	7.915.611



Diğer faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2012 31 Aralık 2012	1 Ocak 2011 31 Aralık 2011
Kapanmış İnşaat Maliyetleri	–	761.881
Muğla Defterdarlığı Ecri Misil	–	168.616
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Kira Karşılığı	1.070.601	821.499
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Arazi Tahsis	227.503	207.840
Şüpheli Alacak Karşılığı (Dipnot 5)	–	14.634
Vade Farkı Giderleri	–	47.569
Elektrik Su İsale Hattı	7.821	7.442
Diğer	66.005	77.875
Toplam	1.371.930	2.107.356

19- FİNANSAL GELİRLER

Finansal gelirler aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2012 31 Aralık 2012	1 Ocak 2011 31 Aralık 2011
Kambiyo Kârları	2.258.534	25.787.127
Faiz Gelirleri	3.993.584	3.107.023
Diğer Menkul Kıymet Satış Kârları	117.978	99.810
Vade Farkı Gelirleri	28.120	17.815
Reeskont Faiz Gelirleri	1.192	699
Temettü Gelirleri	16.240	13.503
Toplam	6.415.648	29.025.977

20- FİNANSAL GİDERLER

Finansal giderler aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2012 31 Aralık 2012	1 Ocak 2011 31 Aralık 2011
Kambiyo Zararları	9.400.408	2.488.752
Diğer Menkul Kıymet Satış Zararları	–	10.437
Reeskont Faiz Giderleri	829	1.192
Diğer Giderler	35	–
Toplam	9.401.272	2.500.381



21- VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Türkiye’de kurumlar vergisi oranı 2012 yılı için %20’dir (2011 ve 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 2012	31 Aralık 2011
Ticari bilanço kârı	14.271.557	39.961.181
Diğer İndirimler	(14.271.557)*	(39.961.181)*
Ara toplam	–	–
Vergi oranı (%)	20	20
Vergi karşılığı	–	–

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

Ertilenmiş Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri

Şirket, 31 Aralık 2012, 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 :

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Dönem kârı	14.271.557	39.961.181
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)	1,340	3,752



23- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraflardan alacaklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2012		31 Aralık 2011		31 Aralık 2010	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Alarko Holding A.Ş.	-	-	3.667	-	284	-
Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	9.992.028	-	9.557.641	-	6.598.742	-
Eksi: Ertelemiş Gelirler	(829)	-	(1.192)	-	(699)	-
Toplam (Dipnot 5)	9.991.199	-	9.560.116	-	6.598.327	-

b) İlişkili taraflara borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2012		31 Aralık 2011		31 Aralık 2010	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	1.172.375	-
Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	1.168.660	-	-	-	-	-
Alarko Holding A.Ş.	37.819	-	563	-	-	-
Altek Alarko Elek. Sant. Tesis İşl. ve Tic. A.Ş.	4.987	-	1.909	-	750	-
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	1.507	-	2.206	-	-	-
Toplam (Dipnot 5)	1.212.973	-	4.678	-	1.173.125	-

c) Ortaklara borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Temettü Borçları (Dipnot 6)	574	351	255



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

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

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Giderler		
Kur farkı gideri	191.402	10.508
Kira giderleri	474.916	647.805
Vade farkı giderleri	–	47.569
Alınan hizmetler	215.996	90.574
Reeskont gideri	829	1.192
Diğer giderler	66.009	16.851
Toplam	949.152	814.499

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Gelirler		
Kira gelirleri	8.446.093	8.185.570
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Arazi tahsis bedeli	227.503	200.747
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – % 2 Kira Bedeli	915.280	803.794
Faiz gelirleri	19.823	13.087
Ecrimisil bedeli	–	154.959
Temettü gelirleri	–	13.503
Diğer	69.382	41.332
Toplam	9.678.081	9.412.992

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

Alışlar	31 Aralık 2012			31 Aralık 2011		
	Mal	Hizmet	Diğer	Mal	Hizmet	Diğer
Attaş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	871.942	158.525	191.402	–	–	10.508
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	–	–	4.663	26.000.000	–	4.729
Altek Alarko Elek.Sant. Tesis İşl. ve Tic. A.Ş.	–	4.227	–	–	–	–
Alarko Holding A.Ş.	–	93.321	433.210	46.302	750.888	12.123
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic. A.Ş.	–	–	–	–	–	47.569
Toplam	871.942	256.073	629.275	26.046.302	750.888	74.929



Satışlar	31 Aralık 2012			31 Aralık 2011		
	Mal	Hizmet	Diğer	Mal	Hizmet	Diğer
Attaş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	–	–	9.213.368	–	–	8.993.920
Aldem Alarko Konut İnş. ve Tic. A.Ş.	–	–	–	–	–	8.426
Alarko Holding A.Ş.	–	–	27.558	–	–	12.705
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	–	–	344.609	–	–	292.228
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic. A.Ş.	–	–	6.578	–	–	26.261
Altek Alarko Elektrik Sant. Tes. İşl. ve Tic. A.Ş.	–	–	85.968	–	–	79.452
Toplam	–	–	9.678.081	–	–	9.412.992

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kaynaklanan şüpheli alacaklar bulunmamaktadır.

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin brüt toplamı, sırasıyla, 769.068 TL ve 744.113 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 yönetiminin geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durum göz önüne alınarak değerlendirilmekte ve gerekli görüldüğü durumlarda uygun oranda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra finansal durum tablonunda net olarak gösterilmektedir.

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

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

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





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

	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar			Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	Nakit ve Nakit Benzerleri
31 Aralık 2011						
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	888.598
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A- Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2) (Dipnot 3,5 ve 6)	9.560.116	168.957	-	12.205	21.455.521	888.598
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 değerlin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E- Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

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

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

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

	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar			Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	Nakit ve Nakit Benzerleri
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) (Dipnot 3,5 ve 6)	6.598.327	161.464	-	14.127	22.987.049	16.826.654
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 değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E- Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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





31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların yaşlandırılması aşağıdaki gibidir (TL) :

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

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 getirememesi risklerini kapsamaktadır.

Aşağıdaki tablo Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin 31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla vade dağılımını göstermektedir :

31 Aralık 2012	Defter Değeri	Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan Kısa
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 5)	1.212.973	1.212.973	1.212.973
Diğer ticari borçlar (Dipnot 5)	47.528	47.528	47.528
Diğer borçlar (Dipnot 6, 11 ve 13)	1.858.785	1.842.890	1.842.890



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

31 Aralık 2012

Parasal Varlıklar	0-1 ay arası	1-3 ay arası	3-6 ay arası	6-12 ay arası	1 yıldan fazla	Toplam
Nakit ve Nakit Benzerleri	2.481.303	—	—	—	—	2.481.303
Stoklar	—	—	12.808.999	—	4.321.594	17.130.593
Diğer Varlıklar	36.789	69.542	6.347	212.797	—	325.475
Ticari ve Diğer Alacaklar, net	137.727	39.528	—	—	12.205	189.460
İlişkili Taraflardan Alacaklar, net	—	—	—	—	—	—
Toplam Türk Lirası Varlıklar	2.655.819	109.070	12.815.346	212.797	4.333.799	20.126.831
Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	9.874.106	10.075.011	—	—	—	19.949.117
Finansal Yatırımlar	106.977.778	—	—	—	—	106.977.778
Ticari Alacaklar, net	—	—	—	—	—	—
İlişkili Taraflardan Alacaklar, net	9.991.199	—	—	—	—	9.991.199
Toplam Yabancı Para Varlıklar	126.843.083	10.075.011	—	—	—	136.918.094
Toplam Parasal Varlıklar	129.498.902	10.184.081	12.815.346	212.797	4.333.799	157.044.925
Parasal Borçlar						
Ticari Borçlar	47.528	—	—	—	—	47.528
İlişkili Taraflara Borçlar	1.212.973	—	—	—	—	1.212.973
Kıdem Tazminatı Karşılığı	—	—	—	—	120.456	120.456
Alınan Depozito ve Teminatlar	—	—	—	—	87.542	87.542
Alınan Avanslar	5.107	10.214	—	—	582.758	598.079
Diğer Kısa Vadeli Borçlar ve Gider Karşılıkları	1.842.890	—	—	—	58.446	1.901.336
Toplam Türk Lirası Borçlar	3.108.498	10.214	—	—	849.202	3.967.914
Toplam Yabancı Para Borçlar	—	—	—	—	166.497	166.497
Toplam Parasal Borçlar	3.108.498	10.214	—	—	1.015.699	4.134.411



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

31 Aralık 2011

Parasal Varlıklar	0-1 ay arası	1-3 ay arası	3-6 ay arası	6-12 ay arası	1 yıldan fazla	Toplam
Nakit ve Nakit Benzerleri	920.833	—	—	—	—	920.833
Stoklar	—	—	16.642.628	—	4.321.594	20.964.222
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	1.084.948	180.900	16.649.754	219.323	4.333.799	22.468.724
Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	9.922.186	11.501.101	—	—	—	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	124.554.349	11.501.101	—	—	—	136.055.450
Toplam Parasal Varlıklar	125.639.297	11.682.001	16.649.754	219.323	4.333.799	158.524.174
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

Parasal Varlıklar	0-1 ay arası	1-3 ay arası	3-6 ay arası	6-12 ay arası	1 yıldan fazla	Toplam
Nakit ve Nakit Benzerleri	16.855.904	—	—	—	—	16.855.904
Stoklar	—	—	25.144.593	—	4.321.594	29.466.187
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	4.335.721	47.219.910
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	90.716.205	163.156.236
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	—	—	—	—	131.453	131.453
Toplam Parasal Borçlar	1.858.192	14.248.546	822.193	—	521.967	17.450.898

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 2012 tarihi itibarıyla net döviz pozisyonu 136.751.597 TL'dir (31 Aralık 2011 - 135.904.834 TL , 31 Aralık 2010 - 115.804.873 TL). Kurlarda yaşanacak %10'luk bir artış Şirket'in kârını 13.675.159 TL artırırken, %10'luk bir azalış ise 13.675.159 TL azaltacaktır.

Yabancı para pozisyonu

Toplam bazda;

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
A. Döviz cinsinden varlıklar	136.918.094	136.055.450	115.936.326
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	166.497	150.616	131.453
Net döviz pozisyonu (A-B)	136.751.597	135.904.834	115.804.873

Yabancı para pozisyonu

Döviz bazında ayrıntılı ;

	31 Aralık 2012			31 Aralık 2011			31 Aralık 2010		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel Para Birimi)	Döviz Kuru	Döviz Tutarı (Tam)	TL Karşılığı (Fonksiyonel Para Birimi)	Döviz Kuru	Döviz Tutarı (Tam)	TL Karşılığı (Fonksiyonel Para Birimi)	Döviz Kuru	Döviz Tutarı (Tam)
1.Bankalar									
ABD Doları	2.848.673	1.598.044	1,7826	4.232.001	2.240.458	1,8889	1.232.815	797.422	1,5460
Avro	17.100.444	7.271.524	2,3517	17.191.285	7.034.653	2,4438	21.724.984	10.602.208	2,0491
2.Finansal Yatırımlar									
ABD Doları	106.977.778	60.012.217	1,7826	105.075.714	55.627.992	1,8889	86.380.484	55.873.534	1,5460
3.İlişkili Taraflardan Alacaklar									
ABD Doları	9.991.199	5.604.846	1,7826	9.556.450	5.059.267	1,8889	6.598.043	4.267.816	1,5460
DÖVİZ BAĞLI VARLIKLAR TOPLAMI	136.918.094			136.055.450			115.936.326		
Alınan Depozito ve Teminatlar (Uzun Vadeli)									
ABD Doları	166.497	93.402	1,7826	150.616	82.037	1,8889	131.453	85.028	1,5460
DÖVİZ BAĞLI BORÇLAR TOPLAMI	166.497			150.616			131.453		
NET DÖVİZ POZİSYONU	136.751.597			135.904.834			115.804.873		





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

Döviz Pozisyonu Duyarlılık Analizi Tablosu

31 Aralık 2012

	Kâr/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değişmesi Halinde		ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	11.965.115	(11.965.115)	—	—
2- ABD Doları riskinden korunan kısmı (-)	—	—	—	—
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	11.965.115	(11.965.115)	—	—
	Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde		Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	1.710.044	(1.710.044)	—	—
5- Avro riskinden korunan kısmı (-)	—	—	—	—
6- Avro Net Etki (4+5)	1.710.044	(1.710.044)	—	—
Toplam (3+6)	13.675.159	(13.675.159)	—	—



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 Doları'nın TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	ABD Doları'nın 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)	–	–
	Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	Avro'nun 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 (TL) :

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 Doları'nın TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değişmesi Halinde
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	9.407.989	(9.407.989)	—	—
2- ABD Doları riskinden korunmuş kısmı (-)	—	—	—	—
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	9.407.989	(9.407.989)	—	—
	Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	2.172.498	(2.172.498)	—	—
5- Avro riskinden korunmuş 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 2012, 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 2012 tarihi itibarıyla bu hisse senetlerinin değerlendirilmesinde 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, kâr/zararı etkilemeksizin doğrudan özkaynaklara olan net etki nedeniyle Şirket'in özkaynakları 311.410 TL daha düşük/yüksek olacaktır (31 Aralık 2011 – 182.467 TL , 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 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla toplam sermayenin net borçlara oranı aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Toplam borç	4.134.411	6.922.119	17.450.899
Eksi: nakit ve nakit benzerleri	(22.430.420)	(22.344.119)	(39.813.703)
Net borç	(18.296.009)	(15.422.000)	(22.362.804)
Toplam sermaye	304.754.439	292.283.000	254.092.045
Borç/sermaye oranı	(%6)	(%5)	(%9)

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 2012 tarihinde 3.033,98 TL olan kıdem tazminatı tavanı 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 3.129,25 TL'na yükseltilmiştir (31 Aralık 2011 - 2.731,85 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 2012	89.611.274 TL
31 Aralık 2011	98.867.696 TL
31 Aralık 2010	94.729.818 TL



28- EK BİLGİLER

31 Aralık 2012, 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 2012	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2011	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2010
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri VI, No : 11, Md. 27/(b)	132.522.293	129.244.498	128.444.607
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri VI, No : 11, Md. 27/(a)	165.839.593	159.779.222	135.591.187
C	İştirakler	Seri VI, No : 11, Md. 27/(b)	1.696	1.696	1.696
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri VI, No : 11, Md. 24/(g)	—	—	—
	Diğer Varlıklar		10.525.268	10.179.703	7.505.454
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri VI, No : 11, Md. 4/(i)	308.888.850	299.205.119	271.542.944
E	Finansal Borçlar	Seri:VI, No : 11, Md. 35	—	—	—
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri:VI, No : 11, Md. 35	—	—	—
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri:VI, No : 11, Md. 35	—	—	—
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri VI, No : 11, Md. 24/(g)	—	—	—
I	Özkaynaklar	Seri:VI, No : 11, Md. 35	304.754.439	292.283.000	254.092.045
	Diğer Kaynaklar		4.134.411	6.922.119	17.450.899
D	Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)	Seri VI, No : 11, Md. 4/(i)	308.888.850	299.205.119	271.542.944

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31 Aralık 2012	Önceki 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)	19.993.122	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)	4.321.594	4.321.594	4.321.594
C1	Yabancı İştirakler	Seri VI, No : 11, Md. 27/(c)	—	—	—
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri VI, No : 11, Md. 32/A	1.696	1.696	1.696
J	Gayrinakdi Krediler	Seri VI, No : 11, Md. 35	2.473.671	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 2012	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2011	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2010	Asgari / Azami Oranı
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri VI, No : 11, Md. 25/(n)	0,00 %	0,00 %	0,00 %	10 %
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri VI, No : 11, Md. 27/(a), (b)	53,69 %	53,40 %	49,93 %	50 %
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler	Seri VI, No : 11, Md. 27/(b)	42,90 %	43,20 %	47,30 %	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 %	0,00 %	49 %
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri VI, No : 11, Md. 27/(d)	1,40 %	1,44 %	1,59 %	20 %
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri VI, No : 11, Md. 32/A	0,00 %	0,00 %	0,00 %	10 %
7	Borçlanma Sınırı	Seri VI, No : 11, Md. 35	0,81 %	0,79 %	0,81 %	500 %
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri VI, No : 11, Md. 27/(b)	6,47 %	7,17 %	8,47 %	10 %



28.07.2011 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 her hangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz" şeklinde değiştirilmiştir. 31 Aralık 2012 tarihli Finansal Tablolarına göre, söz konusu arsaların aktif toplamına oranı %1,40 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 gayri menkule 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. 31 Aralık 2012 tarihli Finansal Tablolarına göre %53,69 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

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. 31 Aralık 2012 tarihli Finansal Tablolarına göre %42,90 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

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 Aralık 2012 tarihli Finansal Tablolara göre, bu oran %6,47 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

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

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

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

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

Ticaret Sicil Numarası
İstanbul, 155313