



ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Faaliyet Raporu 2008

2008 Hesap Yılı
Ortaklar Genel Kurul Toplantısı
27 Mart 2009

Kayıtlı Sermaye
20.000.000 TL

Çıkarılmış Sermaye
5.490.100 TL

İÇİNDEKİLER

• Yönetim Kurulu'nun Mesajı	3
• Yönetim ve Denetim Kurulları	4
• Toplantı Gündemi	5
• Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu	6
• Faaliyetlerimizle İlgili Genel Bilgiler	7
• Mali Göstergeler	8
• Denetim Kurulu Raporu	9
• Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu	10
• Bağımsız Denetim Raporu	20
• Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablolar	21
- Bilançolar	22
- Gelir Tabloları	24
- Özsermaye Değişim Tabloları	25
- Nakit Akım Tabloları	26
- Finansal Tablolara İlişkin Ayrıntılı Dipnotlar	27
• Kâr Dağıtım Önerisi	66

Sermaye Piyasası Kurulu

PORTFÖY İŞLETMECİLİĞİ YETKİ BELGESİ

Numarası

GYO.Pİ.1/1602

Tarihi

13.12.1996

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

Bu belge, 3734 sayılı Kanun'la değişik 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 31'inci maddesi uyarınca verilmiştir.

Ali İhsan KARACAN
Kurul Başkanı



Ortaklıklar

İşletme ve Yürütme Kurulu

İSTANBUL

İletişim

1953 13/1602/02

YÖNETİM KURULU' NUN MESAJI

Değerli Ortaklarımız,

Dünya ekonomisi 2003-2007 yılları arasında %5'lere varan yüksek büyüme oranlarını yakalamış, gelişmekte olan ülkelerin büyüme oranları ise %8 düzeylerine ulaşmıştır. 2007 yılında dünya ticareti %7 oranında artmış, doğrudan yabancı sermaye yatırımları 2 trilyon ABD Doları düzeyine ulaşmıştır. Dünya ölçeğinde yaşanan bu olumlu gelişmeler 2007 yılı ortalarından itibaren tersine dönmeye başlamış ve 2008 yılında tüm dünyayı etkisi altına alan bir finansal kriz ortaya çıkmıştır.

ABD konut piyasasında mortgage kredilerinin geri dönüşü zayıf olan geniş bir kesime de yaygınlaştırılması ve kredilerin teminatı olan gayrimenkullerin aşırı değerlemelere tabi tutularak sanal türev ürünler yaratılması bu finansal krizin tetikleyicisi olmuştur. Bu alanda düzenleme ve denetim eksikliği, dünya ölçeğinde gözetim mekanizmalarının zayıflığı gibi nedenlerle önlem almada gecikilmesi büyük bir güven bunalımına yol açmış ve derinleşen finansal kriz reel ekonomiyi de etkisi altına alarak bir ekonomik krize dönüşmüştür.

Dünya ölçeğinde yaşanmakta olan bu olumsuz gelişmeler 2008 yılı ortalarından itibaren Türkiye ekonomisine de yansımaya başlamıştır. 2008 yılının üçüncü çeyreğinde binde 5 düzeyine düşen büyüme oranının yılın tamamı için %1,5 civarında gerçekleşmesi beklenmektedir. 2007 yılında 21,8 milyar ABD Doları düzeyine ulaşan doğrudan yabancı sermaye girişi 2008 yılında 16 milyar ABD Doları düzeyine düşmüştür. Cari işlemler açığı 41 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiş, işsizlik oranı ise %12'yi geçmiştir. Sanayi üretiminde yaşanan küçülme hızlanmış ve 2008 yılının Aralık ayında %17,6 , yılın tamamında ise %0,9 oranında daralma ortaya çıkmıştır. Kapasite kullanım oranı ise %63,8 düzeyine gerilemiştir. Enflasyon oranı da hedeflenenin çok üzerinde, TÜFE'de %10,06 olarak gerçekleşmiştir.

Yaşanan tüm bu olumsuz gelişmelere rağmen 2008 yılında iyi sayılabilecek bir bütçe performansı gerçekleşmiştir. Bütçe açığı yaklaşık 17 milyar TL düzeyinde gerçekleşmiştir. Faiz dışı fazla ise 33 milyar TL olup GSMH'ya oranı %3,5 olmuştur.

Ekonomide yaşanan olumsuz gelişmelerin doğal bir sonucu olarak, 2008 yılında inşaat sektöründe büyük bir daralma yaşanmıştır. Gayrimenkul sektörüne açılan kredilerin faiz oranlarının yükselmesinin de etkisiyle talepte büyük düşüşler yaşanmış, sektörde önemli sayılabilecek stoklar oluşmuştur. Bu nedenle 2009 yılı sektörde yeni projelerden çok stokların tüketileceği bir yıl olacaktır. 2010 yılının ikinci yarısından itibaren konut sektöründe canlanmanın başlayacağını ve yeni projelerin devreye gireceğini öngörmekteyiz.

Şirketimiz, 2008 yılında yaşanan tüm olumsuzluklara rağmen, dengeli bir portföy dağılımı ve döviz pozisyonu sayesinde net aktif değerini korumuştur. Önceki yıllarda inşaatına başladığımız projemizin satışları 2008 yılında da devam etmiştir. Bu projemizin inşaatı tamamlanmış olup 2009 yılında yaşam başlayacaktır. Ekonomideki canlanmaya paralel olarak önümüzdeki dönemde yeni inşaat projelerimiz devreye girecektir.

İnşaat sektörü ekonomideki lokomotif fonksiyonunu gelecek yıllarda da sürdürecektir. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, kurumsallaşmış yönetimleriyle inşaat sektöründe kaliteyi devamlı olarak yükseltecekler, kaynak ve istihdam yaratmada önemli roller üstlenmeye devam edeceklerdir. Şirketimiz, 2009 ve izleyen yıllarda yabancı yatırımcılarla işbirliği olanaklarını da değerlendirmek suretiyle yeni projelerini yüksek kalite anlayışı içinde gerçekleştirmeye devam edecektir.

Değerli Heyetinizi saygı ve sevgiyle selamlarız.

Yönetim Kurulu

YÖNETİM VE DENETİM KURULLARI

<u>Yönetim Kurulu</u>	<u>Görevi</u>	<u>Görev Başlangıç Tarihi</u>	<u>Görev Bitiş Tarihi</u>
Mustafa Filiz	Yönetim Kurulu Başkanı	27.03.2008	27.03.2009
Ahmet Önder Kazazoğlu	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	27.03.2008	27.03.2009
Mehmet Alper Kaptanoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	27.03.2008	27.03.2009
Hilmi Önder Şahin	Yönetim Kurulu Üyesi	27.03.2008	27.03.2009
Edip İlkbahar	Yönetim Kurulu Üyesi	27.03.2008	27.03.2009
Mehmet Kutman	Yönetim Kurulu Üyesi	27.03.2008	27.03.2009
Sarper Volkan Özten	Yönetim Kurulu Üyesi	27.03.2008	27.03.2009

Denetim Kurulu

Ümit Nuri Yıldız	27.03.2008	27.03.2009
Aykut Baycan	27.03.2008	27.03.2009
Hami Özçelik Çataloğlu	27.03.2008	27.03.2009

Bağımsız Denetleme Kuruluşu

Denge Bağımsız Denetim
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
(Mazars Üyesi)

Yönetim Kurulu Üyeleri ile Denetim Kurulu Üyelerinin Yetki Sınırı

Yönetim Kurulu Başkanı ve Üyeleri Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Ana Sözleşmesi'nin 14 üncü maddesinde belirtilen yetkilerle Şirketin temsili ve yönetimini gerçekleştirmektedirler. Ana sözleşmemizin 16 ncı ve 17 nci maddelerinde ise Denetim Kurulu Üyelerinin görev, yetki ve sorumlulukları belirtilmiştir.

27 MART 2009 TARİHLİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI GÜNDEMİ

1. Saygı duruşu.
2. Divan Heyetinin seçimi hususunda müzakere ve karar.
3. Genel Kurul toplantı tutanağının imzalanması için Divan Heyetine yetki verilmesi hususunda müzakere ve karar.
4. a) 2008 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu ile 2008 yılı Bilanço ve Gelir Tablosunun okunması,
b) Murakıplar Kurulu Raporunun okunması,
c) Bağımsız Denetleme Kuruluşu Raporunun okunması,
d) 2008 yılı Bilanço ve Gelir Tablosunun tasdiki,
e) 2008 yılı faaliyetlerinden dolayı, Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Şirket Murakıplarının ibrası hususlarında müzakere ve karar.
5. 2008 yılı faaliyet dönemi kârının tevzii hususunda Yönetim Kurulu teklifinin müzakeresi ve karar.
6. Yönetim Kurulu seçimi, görev süresi ile üyelerin ücretlerinin tesbiti hususlarında müzakere ve karar.
7. Murakıp seçimi, süresi ile ücretlerinin tesbiti hususunda müzakere ve karar.
8. Sermaye Piyasası Mevzuatına göre Yönetim Kurulunca seçilmiş bulunan bağımsız denetleme kuruluşu ile hesaplarımızın denetimi için denetleme sözleşmesi imzalanması ve sözleşme taslağının onayı hususunda müzakere ve karar.

Yönetim Kurulu

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerli Ortaklarımız,

Şirketimizin 2008 yılı faaliyet sonuçlarını yansıtan Bilanço ve Gelir Tablosuyla birlikte diğer finansal tablolarını değerli Heyetinizin görüş ve eleştirilerine sunuyoruz.

- a) Faaliyet raporumuz 01.01.2008 – 31.12.2008 dönemini kapsamaktadır.
- b) 2008 yılında Yönetim ve Denetim Kurulları'nda yer almış üye ve murakıpların görev süreleri 4. sayfadaki tabloda belirtilmiştir.

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 2008 yılı faaliyet sonuçlarını gösteren finansal tabloları, Denge Bağımsız Denetim Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Mazars üyesi) tarafından bağımsız denetime tabi tutulmuştur.

- c) 2008 faaliyet yılında ortaklığımızın kayıtlı sermaye tavanı 20.000.000 TL'dir.
- d) Çıkarılmış sermayemiz 5.490.100 TL, net dönem kârımız 25.809.371 TL 'dir.
- e) 27 Mart 2008 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantımıza katılım oranı %52,46'dır. Sermayemizin %10 'undan fazlasına sahip olan ortaklarımız; %15,54 hisse ile Alarko Holding A.Ş. ve %34,78 hisse ile Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş.'dir.

Son üç yıllık faaliyet döneminde, çıkarılmış sermaye üzerinden; 2005 yılında %54,00 bedelsiz hisse biçiminde temettü ödenmiştir. 2006 yılında %18,00, 2007 yılında ise % 14,00 nakit temettü ödenmiştir.

Yönetim Kurulu tarafından Genel Kurulumuzun onayına sunulan 2008 yılına ilişkin kâr dağıtım önerisi raporun 66. sayfasında yer almaktadır. İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'na kayıtlı ve orada işlem gören 1 TL nominal değerindeki hisse senedimizin rapor tanzim tarihindeki değeri 13,30 TL'dir.

- f) 2008 yılında vakıf ve derneklere bağış yapılmamıştır.
- g) 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla iştiraklerimizdeki ortaklık oranımız, 2007 yılı dönem kârları, 2007 ve 2008 yıllarında elde ettiğimiz temettüleriyle ilgili bilgiler Finansal Tablolara ilişkin Ayrıntılı Dipnotlar bölümünde yer almaktadır.

FAALİYETLERİMİZLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

Dünya ölçeğinde yaşanmakta olan büyük finansal kriz ülkemizde de kuvvetli bir şekilde hissedilmiş ve 2008 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren ekonomide önemli bir daralmaya yol açmıştır. 2008 yılına ilişkin büyüme oranının %1,5 civarında gerçekleşmesi beklenmektedir.

Gayrimenkul sektörüne açılan kredilerin faiz oranının yükselmesinin de etkisiyle talepte büyük düşüşler yaşanmış ve pazarda hissedilir bir durgunluk ortaya çıkmıştır. Tüm bu olumsuz koşullara rağmen Şirketimiz dengeli portföy dağılımı ve döviz pozisyonu sayesinde 2008 yılında net aktif değeri en az etkilenen şirketler arasında yer almıştır.

Alkent 2000 projesinin üçüncü fazını oluşturan Göl Malikaneleri projesinin yapımına 2008 yılında da devam edilmiştir. Bu projenin inşaat faaliyetleri tamamlanmış olup 2009 yılı başında iç dekorasyon çalışmalarını tamamlayan ev sahipleri konutlarda yaşamaya başlayacaklardır.

Önceki yıllarda portföyümüze dahil ettiğimiz Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü ve Alkent Etiler Çarşısı'ndan elde ettiğimiz kira gelirleri 2008 yılında artarak devam etmiştir.

Şirketimizin 2007 yılı sonunda 211.237.705 TL olan net varlık değeri yaklaşık %16 artışla 2008 yılı sonunda 245.124.762 TL'ye ulaşmıştır. 2008 yılı net dönem kârımız ise 25.809.371 TL olarak gerçekleşmiştir.

PERSONELE İLİŞKİN BİLGİLER

01.01.2008 - 31.12.2008 dönemi arasında şirketimizin ortalama çalışan personel sayısı 10'dur.

Şirketimizin 31.12.2008 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı yükümlülüğü 114.163 TL olup tamamı için karşılık ayrılmıştır.

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

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

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

MALİ GÖSTERGELER

31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla düzenlenen bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolara göre;

- a) Net Satış Hasılatı 24.271.573 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu tutarın 392.285 TL tutarındaki kısmı arsa satışlarından, 17.160.260 TL tutarındaki kısmı villa satışlarından, 6.287.615 TL tutarındaki kısmı kira gelirlerinden, 431.413 TL tutarındaki kısmı ise proje harç bedeli devrinden oluşmaktadır.
- b) Net Dönem Kârı 25.809.371 TL'dir. Bilindiği üzere gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden istisna edilmiştir.
- c) Şirketimizin gayrimenkul portföy değeri, net aktif değeri ve pay başına net aktif değer hesabı aşağıdaki gibidir :

	(TL)	
İstanbul / Büyükçekmece	Eskice Köyü Arsası – 1 Adet Parsel	5.257.000
İstanbul / Büyükçekmece	Eskice Köyü Arsası – 5 Adet Parsel	7.690.000
Maslak / Sarıyer	Arsası	31.290.000
İstanbul / Beyoğlu	Alarko DİM İş Merkezi	1.350.000
İstanbul / Karaköy	Alarko İş Merkezi	1.125.000
Ankara / Çankaya	Alarko İş Merkezi	2.330.000
İstanbul / Büyükçekmece	Eskice Köyü Yatırım Harcamaları	41.213.906
Fethiye Hillside Beach Club	Tatil Köyü	59.520.000
Etiler Alkent Çarşısı	39 Adet Dükkan	6.465.000
Hisse Senetleri		969.476
Tahvil ve Bonolar		83.675.564
Yatırım Fonları		560.208
Vadeli Döviz Tevdiat		21.168.085
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ		262.614.239
Hazır Değerler		65.854
Alacaklar		6.540.971
Borçlar (-)		24.456.642
Diğer Aktifler		360.339
NET AKTİF DEĞER		245.124.762
PAY SAYISI		5.490.100
PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ		44,65
TEMEL RASYOLAR		
CARİ ORAN		7,00
LİKİDİTE ORANI		4,60

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 : 5.490.100 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 27.03.2008 – 27.03.2009 tarihleri arasında olup, ortak ve şirket personeli değildir.)
2. AYKUT BAYCAN (Görev Süresi 27.03.2008 – 27.03.2009 tarihleri arasında olup, ortak ve şirket personeli değildir.)
3. HAMİ ÖZÇELİK ÇATALOĞLU (Görev Süresi 27.03.2008 – 27.03.2009 tarihleri arasında olup, ortak ve şirket personeli değildir.)

KATILINAN YÖNETİM KURULU VE YAPILAN DENETİM KURULU TOPLANTI SAYISI:

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

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

Ortaklığın yasal defter ve belgeleri üzerinde Türk Ticaret Kanunu, diğer mevzuat hükümleri, Ortaklığın Esas Mukavelesi, Genel Kurul ve Yönetim Kurulu kararlarına uygunluğu açısından, birinci altı aylık dönem için 21-22 Temmuz 2008 tarihinde, ikinci altı aylık dönem için 29-30 Ocak 2009 tarihinde olmak üzere yapılan iki denetimde varılan sonucun müsbet olduğu görülmüştür.

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

Ortaklık veznesi dört defa kontrol edilerek sayım yapılmıştır.

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

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

İNTİKAL EDEN ŞİKAYET VE YOLSUZLUKLAR VE BUNLAR HAKKINDA YAPILAN İŞLEMLER:

Göreve atandığımız 27.03.2008 tarihinden bugüne kadar tarafımıza herhangi bir yolsuzluk veya şikayet intikal etmemiştir.

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 01.01.2008 - 31.12.2008 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 31.12.2008 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bilanço, Ortaklığın anılan tarihteki mali durumunu, 01.01.2008 - 31.12.2008 dönemine ait gelir tablosu, anılan döneme ait faaliyet sonuçlarını gerçeğe uygun ve doğru olarak yansıtmakta, kârın dağıtım önerisi yasalara ve ortaklık esas sözleşmesine uygun bulunmaktadır.

Bilançonun ve Gelir Tablosunun onaylanmasını ve Yönetim Kurulu' nun aklanmasını oylarınıza arz ederiz.

DENETİM KURULU

Ümit Nuri YILDIZ

Aykut BAYCAN

Hami Özçelik ÇATALOĞLU

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

1. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

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

BÖLÜM I - PAY SAHİPLERİ

2. Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi

Pay Sahipleri ile ilişkiler biriminin görevleri Alarko Şirketler Topluluğu bünyesinde oluşturulan Hissedarlar Servisi tarafından yürütülmektedir.

Hissedarlar Servisi Müdürü Av. Aysel Yürür ve Personeli Emel Ecevit'tir.

İletişim bilgileri:

Tel : 0212 310 33 00 - 227 52 00 pbx

Faks : 0212 236 42 08

E-mail adresi: aysel.yurur@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 35 civarında yatırımcının başvurusu yanıtlanmıştır.

3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Pay Sahipleri genel olarak şirketin yatırımları, cirosu, sermaye artırım ve kâr payı ödemeleri konusunda sorular yöneltilmektedir. Yıl içinde 35 civarında bilgi talep edilmiştir. Talep edilen bilgiler ve verilen cevaplar Yönetim Kurulu'na bildirilmiştir.

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

4. Genel Kurul Bilgileri

Yıllık Olağan Genel Kurul Toplantısı yapılmış ve %52,46 nisapla toplanmıştır. Toplantıya medya katılmıştır.

Toplantıya davet ilanla ve İMKB'ye bildirim suretiyle yapılmıştır.

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

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

Genel Kurul tutanakları şirket merkezinde pay sahiplerine açık tutulmaktadır.

5. Oy Hakları ve Azınlık Hakları

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

6. Kâr Dağıtım Politikası ve Kâr Dağıtım Zamanı

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

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

2009 ve izleyen yıllarda SPK'nın kâr dağıtımı zorunluluğunu kaldırması halinde, yapılacak yeni yatırımlar ve likidite durumu dikkate alınmak suretiyle kâr dağıtımı konusunda karar verilecektir.

7. Payların Devri

Şirket esas sözleşmesinde pay devrini kısıtlayan özel bir hüküm bulunmamaktadır.

BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

8. Şirket Bilgilendirme Politikası

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

1- Bilgilendirme Politikamızın Ana Çerçevesi:

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

2- Kamuya Açıklanacak Bilgilerin Kapsamı:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun; Seri IV No: 1 sayılı "Sermaye Piyasası Kanunu'na Tabi Olan Anonim Ortaklıkların Uyacakları Esaslar" Tebliği, Seri VI No: 11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği", Seri VIII No: 54 sayılı "Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar" Tebliği ile diğer düzenlemelerde belirtilen konularda ve belirtildiği şekilde açıklama yapılacaktır.

3- Bilgilerin Kamuya Açıklanma Şekilleri:

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

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

a. İnternet Sitesi:

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

b. Faaliyet Raporu:

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

c. Basın Bültenleri:

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

d. Röportaj ve Basın Toplantıları:

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

e. Yatırımcıların ve Aracı Kurum Analistlerinin Bilgilendirilmesi:

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

f. Telefonla Gelen İstekler:

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

4- Bilgilendirme Politikasının Yürütülmesinden Sorumlu Kişiler:

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

Bilgilendirme politikasının yürütülmesinden sorumlu kişilerin isimleri aşağıda yer almaktadır.

- 1- Harun H. Moreno : Genel Müdür
- 2- Ahmet Y. Varol : Genel Müdür Yardımcısı
- 3- Aysel Yürür : Hissedarlar Servisi Müdürü

9. Özel Durum Açıklamaları

Yıl içinde 7 özel durum açıklaması yapılmıştır.
Ek açıklama istenmemiştir.

10. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

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

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

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

LİNKLERİN LİSTESİ:

- 1) Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

BÖLÜM I - PAY SAHİPLERİ

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

BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

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

BÖLÜM III - MENFAAT SAHİPLERİ

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

BÖLÜM IV - YÖNETİM KURULU

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

11. Gerçek Kişi Nihai Hakim Pay Sahibi/Sahiplerinin Açıklanması

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

12. İçeriden Öğrenebilecek Durumda Olan Kişilerin Kamuya Duyurulması

İçeriden öğrenebilecek kişilerin listesi ilk olarak 2004 yılı Faaliyet Raporunda kamuya duyurulmuş olup, 2008 yılı sonu itibarıyla bu kişilerin isimleri aşağıda yer almaktadır.

- Ayhan Yavrucu
- Mustafa Filiz
- Ümit Nuri Yıldız
- Mehmet Ahkemoğlu
- Ahmet Önder Kazazoğlu
- Mehmet Alper Kaptanoğlu
- Hilmi Önder Şahin
- Edip İlkbahar
- Harun Hanne Moreno
- Mehmet Kutman
- Sarper Volkan Özten
- Aykut Baycan
- Hami Özçelik Çataloğlu
- Ömer Çelik
- Ahmet Yüksel Varol
- Aysel Yürür
- Fatma Acar

BÖLÜM III - MENFAAT SAHİPLERİ

13. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Şirketimizin menfaat sahipleri, kendilerini ilgilendiren hususlarda düzenli olarak bilgilendirilmektedir.

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

14. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Şirketimizin menfaat sahiplerinin yönetime katılımı konusunda özel bir model oluşturulmamıştır.

Menfaat sahiplerinin hakları mevzuat tarafından korunmaktadır.

15. İnsan Kaynakları Politikası

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

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

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

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

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

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

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

16. Müşteri ve Tedarikçilerle İlişkiler Hakkında Bilgiler

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

17. Sosyal Sorumluluk

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

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

BÖLÜM IV - YÖNETİM KURULU

18. Yönetim Kurulunun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler

Yönetim Kurulu

Mustafa Filiz	Başkan
Ahmet Önder Kazazoğlu	Başkan Vekili
Mehmet Alper Kaptanoğlu	Üye
Hilmi Önder Şahin	Üye
Edip Ilkbahar	Üye
Mehmet Kutman	Üye (bağımsız)
Sarper Volkan Özten	Üye (bağımsız)

Genel Müdür

Harun Hanne Moreno

Yönetim Kurulu'nda 2 bağımsız üye vardır.

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

19. Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri

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

20. Şirketin Misyon ve Vizyonu ile Stratejik Hedefler

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

Yaklaşık 36 yıldır yapageldiğimiz arazi geliştirme projelerinde topluma öncelikle;

- Altyapısı mükemmel olarak tasarlanmış,
- İçinde, çağdaş yaşamın gerektirdiği tüm özellikleri barındıran,
- Doğal çevrenin tüm özelliklerinin muhafaza edildiği, çevre ile bütünleşmiş,
- Kârlı yatırım özelliğini daima koruyacak konutlar üretmek hedefini gütmekteyiz.

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

21. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

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

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

22. Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yöneticilerin Yetki ve Sorumlulukları

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

23. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

Yönetim Kurulu dönem içinde 12 toplantı yapmıştır. Gündemi Yönetim Kurulu Başkanı tespit eder. Toplantılara katılım fiilen sağlanmıştır.

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

24. Şirketle Muamele Yapma ve Rekabet Yasağı

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

25. Etik Kurallar

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

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

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

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

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

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

Etik kurallar, çalışanların amirleri tarafından hiyerarşik yapıda takip edilir.

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

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

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

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

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

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

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

01 OCAK - 31 ARALIK 2008 HESAP DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Giriş

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan bilançosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait gelir tablosunu, öz sermaye değişim tablosunu ve nakit akım tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları denetlemiş bulunuyoruz.

Finansal Tablolara İlgili Olarak Şirket Yönetiminin Sorumluluğu

İşletme yönetimi finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan finansal raporlama standartlarına göre 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 Kuruluşu'nun Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde 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 2008 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan finansal raporlama standartları çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

İstanbul, 4 Mart 2009

DENGE BAĞIMSIZ DENETİM
SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
MAZARS Üyesi

Moris Moreno, SMMM
Sorumlu Ortak Başdenetçi

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
FİNANSAL TABLOLAR**

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2008 VE 31 ARALIK 2007 TARİHLERİNDEKİ BİLANÇOLAR (TL)

VARLIKLAR	Dipnot	Cari Dönem 31 Aralık 2008	Önceki Dönem 31 Aralık 2007
DÖNEN VARLIKLAR		170.468.935	162.987.256
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	21.794.148	20.524.420
Finansal Yatırımlar	7	83.675.564	56.232.123
Ticari Alacaklar		6.520.867	8.386.198
Ticari Alacaklar	10	612.119	3.304.734
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	37	5.908.748	5.081.464
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	12	—	—
Diğer Alacaklar	11	18.422	8.452
Stoklar	13	58.132.569	74.169.761
Canlı Varlıklar	14	—	—
Diğer Dönen Varlıklar	26	327.365	3.666.302
(Ara Toplam)		170.468.935	162.987.256
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler	34	—	—
DURAN VARLIKLAR		36.767.361	39.505.966
Ticari Alacaklar	10	—	—
Finansal Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	12	—	—
Diğer Alacaklar	11	—	—
Finansal Yatırımlar	7	971.172	2.152.171
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	16	—	—
Canlı Varlıklar	14	—	—
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	35.774.248	37.325.949
Maddi Duran Varlıklar	18	15.744	25.007
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	6.197	2.839
Şerefiye	20	—	—
Ertelenmiş Vergi Varlıkları	35	—	—
Diğer Duran Varlıklar	26	—	—
TOPLAM VARLIKLAR		207.236.296	202.493.222

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KAYNAKLAR	Dipnot	Cari Dönem 31 Aralık 2008	Önceki Dönem 31 Aralık 2007
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		24.337.706	43.453.033
Finansal Borçlar	8	—	—
Diğer Finansal Yükümlülükler	9	—	—
Ticari Borçlar		2.033.101	5.226.877
İlişkili Tarafalara Borçlar	37	1.474.100	4.952.113
Diğer Ticari Borçlar	10	559.001	274.764
Diğer Borçlar	11	1.973.273	1.122.026
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar	12	—	—
Devlet Teşvik ve Yardımları	21	—	—
Borç Karşılıkları	22	666.893	577.402
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26	19.664.439	36.526.728
(Ara Toplam)		24.337.706	43.453.033
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yükümlülükler	34	—	—
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		114.163	115.520
Finansal Borçlar	8	—	—
Diğer Finansal Yükümlülükler	9	—	—
Ticari Borçlar	10	—	—
Diğer Borçlar	11	—	—
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar	12	—	—
Devlet Teşvik ve Yardımları	21	—	—
Borç Karşılıkları	22	—	—
Kıdem Tazminatı Karşılığı	24	114.163	115.520
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	35	—	—
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	26	—	—
ÖZKAYNAKLAR		182.784.427	158.924.669
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	27	5.490.100	5.490.100
Sermaye Düzeltmesi Farkları	1 ve 27	54.712.578	54.712.578
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)		—	—
Hisse Senedi İhraç Primleri	27	1.076.541	1.076.541
Değer Artış Fonları		(271.318)	909.681
Yabancı Para Çevrim Farkları		—	—
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	27	864.630	696.565
Geçmiş Yıllar Kâr / Zararları	27	95.102.525	92.933.028
Net Dönem Kâr / Zararı		25.809.371	3.106.176
Azınlık Payları		—	—
TOPLAM KAYNAKLAR		207.236.296	202.493.222

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2008 VE 31 ARALIK 2007 TARİHLERİNDE SONA EREN
YILLARA AİT GELİR TABLOLARI (TL)

	Dipnot	Cari Dönem 01 Ocak 2008 31 Aralık 2008	Önceki Dönem 01 Ocak 2007 31 Aralık 2007
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Satış Gelirleri	28	24.271.573	30.796.667
Satışların Maliyeti (-)	28 ve 31	(17.104.737)	(20.270.084)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kâr		7.166.836	10.526.583
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Gelirler	28	—	—
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Giderler (-)	28	—	—
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Brüt Kâr (Zarar)		—	—
BRÜT KÂR		7.166.836	10.526.583
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	29 ve 30	—	—
Genel Yönetim Giderleri (-)	29 ve 30	(9.150.309)	(1.159.337)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	29 ve 30	—	—
Diğer Faaliyet Gelirleri	31	914.889	805.597
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	31	(2.053.533)	(815.957)
FAALİYET KÂRI / ZARARI		(3.122.117)	9.356.886
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kâr/Zararlarındaki Paylar	16	—	—
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler	32	32.592.835	7.953.205
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)	33	(3.661.347)	(14.203.915)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI		25.809.371	3.106.176
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / Gideri			
Dönem Vergi Gelir/Gideri	35	—	—
Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	35	—	—
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI		25.809.371	3.106.176
DURDURULAN FAALİYETLER			
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Kârı/Zararı			
	34	—	—
DÖNEM KÂRI		25.809.371	3.106.176
Dönem Kâr/Zararının Dağılımı			
Azınlık Payları		—	—
Ana Ortaklık Payları		25.809.371	3.106.176
Hisse Başına Kazanç	36	4,701	0,566
Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç	36	4,701	0,566
Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç	36	4,701	0,566
Sürdürülen Faaliyetlerden Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç	36	4,701	0,566

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2008 VE 31 ARALIK 2007 TARİHLERİNDE SONA EREN
YILLARA AİT ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOLARI (TL)

	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilmesi Farkları	Hisse Senedi İhraç Primleri	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu	Geçmiş Yıllar Kâr / (Zararları)	Net Dönem Kâr / (Zararı)	Toplam
1 Ocak 2007 itibarıyla Bakiye		5.490.100	54.712.578	1.076.541	449.597	767.890	89.251.735	4.916.479	156.664.920
Özsermaye Enflasyon Düzeltmesi Farkları	1 ve 27	—	—	—	—	—	—	—	—
Geçmiş Yıllar Kâr / (Zararları) Transfer	27	—	—	—	—	—	3.681.293	(3.681.293)	—
Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu Değişimi	27	—	—	—	—	141.791	—	—	141.791
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedeklere Transfer	27	—	—	—	246.968	—	—	(246.968)	—
Sermayeye ilave Edilen Temettü	27	—	—	—	—	—	—	—	—
Ortaklara Nakden Dağıtılacak Kâr Payı	27	—	—	—	—	—	—	(988.218)	(988.218)
Net Dönem Kâr	27 ve 36	—	—	—	—	—	—	3.106.176	3.106.176
31 Aralık 2007 itibarıyla Bakiye		5.490.100	54.712.578	1.076.541	696.565	909.681	92.933.028	3.106.176	158.924.669
1 Ocak 2008 itibarıyla Bakiye		5.490.100	54.712.578	1.076.541	696.565	909.681	92.933.028	3.106.176	158.924.669
Sermaye Artırımı		—	—	—	—	—	—	—	—
Geçmiş Yıllar Kâr / (Zararları) Transfer	27	—	—	—	—	—	2.169.497	(2.169.497)	—
Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu Değişimi	27	—	—	—	—	(1.180.999)	—	—	(1.180.999)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedeklere Transfer	27	—	—	—	168.065	—	—	(168.065)	—
Sermayeye ilave Edilen Temettü	27	—	—	—	—	—	—	—	—
Ortaklara Nakden Dağıtılacak Kâr Payı	27	—	—	—	—	—	—	(768.614)	(768.614)
Net Dönem Kâr	27 ve 36	—	—	—	—	—	—	25.809.371	25.809.371
31 Aralık 2008 itibarıyla Bakiye		5.490.100	54.712.578	1.076.541	864.630	(271.318)	95.102.525	25.809.371	182.784.427

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2008 VE 31 ARALIK 2007 TARİHLERİNDE SONA EREN
YILLARA AİT NAKİT AKIM TABLOLARI (TL)

	Dipnot	Cari Dönem 01 Ocak 2008 31 Aralık 2008	Önceki Dönem 01 Ocak 2007 31 Aralık 2007
A. ESAS FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMLARI			
Net Dönem Kârı (+)		25.809.371	3.106.176
Düzeltilmeler			
Kıdem Tazminatı Karşılığı (+)	24	(1.357)	17.512
Amortisman ve İtfa Payları (+)	17, 18 ve 19	1.565.245	1.572.558
Reeskont Faiz Gideri (+)	33	12.026	73.130
Reeskont Faiz Geliri (-)	32	(19.028)	(75.725)
Borç Karşılıkları	22	89.491	(730.726)
İşletme Sermayesindeki Değişikliklerden Önceki Faaliyet Kârı (+) / Zararı (-)		27.455.748	3.962.925
Ticari İşlemlerdeki ve Diğer Alacaklardaki Azalış (+) / Artış (-)	10, 11 ve 37	1.862.363	(1.894.344)
Stoklarda Azalış (+) / Artış (-)	13	16.037.192	(14.356.314)
Diğer Dönen Varlıklarda Azalış (+) / Artış (-)	26	3.338.937	32.222
Diğer Duran Varlıklarda Azalış (+)	26	-	2.692
Ticari Borçlarda Azalış (-) / Artış (+)	10 ve 37	(3.193.776)	5.206.463
Diğer Yükümlülüklerde Azalış (-) / Artış (+)	11 ve 26	(16.011.042)	13.067.831
Esas Faaliyetlerden Kaynaklanan Net Nakit Girişi (+) / Çıkışı (-)		29.489.422	6.021.475
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMLARI			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlık Alımları (-)	18 ve 19	(7.639)	(2.380)
Finansal Yatırımlardaki Artış (-) / Azalış (+)	7 ve 31	(27.443.441)	3.022.359
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Çıkışı (-) / Girişi (+)		(27.451.080)	3.019.979
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMLARI			
Ödenecek Temettüleri (-)	27	(768.614)	(988.218)
Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Girişi (+) / Çıkışı (-)		(768.614)	(988.218)
Nakit ve Nakit Benzerlerinde Meydana Gelen Net Azalış / Artış		1.269.728	8.053.236
Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu	6	20.524.420	12.471.184
Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu	6	21.794.148	20.524.420

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

31 ARALIK 2008 VE 2007 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT MALİ TABLOLARA İLİŞKİN AYRINTILI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden, yabancı paralar tam olarak gösterilmiştir.)

1- ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

6 Haziran 1978 tarihinde kurulan ve ana faaliyet konusu her türlü elektrik, elektronik, inşaat ve sıhhi tesisat malzemelerinin üretimi ve ticareti olan Aletim Alarko Elektrik Tesisat ve İnşaat Malzemeleri Anonim Şirketi'nin ünvanı 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 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	31 Aralık 2008		31 Aralık 2007	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Alarko Holding A.Ş.	% 15,94	875.206	% 15,94	875.206
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.	% 34,78	1.909.609	% 34,78	1.909.609
Halka Arz	% 49,00	2.690.149	% 49,00	2.690.149
Diğer (*)	% 0,28	15.136	% 0,28	15.136
	% 100,00	5.490.100	% 100,00	5.490.100

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

31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 54.712.578 TL tutarındadır.

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 Borsasında işlem görmektedir.

31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla Şirket'in yıl içinde çalışan personelinin ortalama sayısı sırasıyla 10 ve 14'tür.

2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

a) Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal Tabloların Hazırlanış Temelleri

Şirket muhasebe kayıtlarını, Tek Düzen Hesap Planı, Türk Ticaret Kanunu ve Türk Vergi Kanunları ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) yayımladığı ve İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'na kote şirketler için geçerli olan genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve yasal mali tablolarını da buna uygun olarak TL bazında hazırlamaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Uluslararası Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları (UMS/UFRS) esas alınarak hazırlanan Seri: XI, No:25 "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ", 15.11.2003 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanarak, 01.01.2005 tarihinden sonra sona eren ilk ara dönem finansal tablolardan geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir.

Seri: XI, No:25 Tebliği'nin yayımlandığı 15.11.2003 tarihinden sonra, UMS/UFRS'lerin dünya genelinde kabulü yönündeki çalışmalar nedeniyle, UMS'lerde önemli değişiklikler yapılmış ve yeni UFRS'ler yayımlanmıştır. UMS/UFRS'lerdeki söz konusu değişim dikkate alınarak, Seri: XI, No:25 Tebliğine 21.12.2004 tarihinde Seri:XI, No:27 "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ" ile eklenen Ek Madde 1 uyarınca, finansal tablo ve rapor ile dipnot formatları dahil Tebliğ'in 5'inci maddesi uyarınca Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan muhasebe standartları açıklamaları saklı olmak üzere, işletmelerin UMS/UFRS'leri uygulamalarının, Tebliğ'de öngörülen düzenleme ve ilan yükümlülüklerinin yerine getirilmesi hükmünde olduğu kabul edilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca güncel UMS/UFRS'ler, Avrupa Birliği'nin finansal raporlamaya ilişkin düzenlemeleri, Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK) tarafından yapılan çalışmalar ile yeni Türk Ticaret Kanunu tasarılarında yer alan hükümler göz önünde bulundurularak hazırlanan ve Seri: XI, No:25 Tebliği'ni yürürlükten kaldıran Seri:XI, No:29 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" 09.04.2008 tarih ve 26842 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Seri: XI, No:29 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin uygulanmasında, Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu tarafından yayımlananlardan farkları TMSK tarafından ilan edilinceye kadar orijinal UMS/UFRS'ler uygulanacak ve finansal tabloların orijinal UMS/UFRS'lere göre hazırlandığı hususuna dipnotlarda yer verilecektir. Yine bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan TMSK'ca yayımlanan TMS/UFRS'ler esas alınacaktır.

Şirket ilişikteki finansal tabloları UFRS uyarınca gerçeğe uygun ölçüm ve sunumun yapılması amacıyla kanuni kayıtlara yapılan düzeltmeler ve yeniden sınıflandırmalarla hazırlanmaktadır.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltilmesi

Yüksek enflasyonun hakim olduğu ekonomiye ait para birimlerinin kullanıldığı durumlarda mali tabloların, bilançoların düzenlendiği tarihte geçerli olan Türk Lirası'nın cari satın alma gücünün esas alınarak hazırlanması ve önceki dönem mali tabloların da karşılaştırma amacıyla aynı değer ölçüleri kullanılarak, yeniden düzenlenmesi öngörülmektedir. Yüksek enflasyonun varlığı ise aşağıdakileri de içeren (bunlarla sınırlı kalmamak üzere) ekonomik özelliklerince belirlenir:

- Nüfusun çoğunluğu servetini parasal olmayan varlıklarda ya da nispeten istikrarlı bir yabancı para biriminde tutmayı tercih eder. Elde tutulan yerel para, satın alma gücünü korumak üzere hemen yatırıma dönüştürme vb suretiyle değerlendirilir.
- Nüfusun çoğunluğu parasal tutarları yerel para biriminden değil, nispeten istikrarlı bir döviz cinsinden dikkate alır. Fiyatlar da bu döviz cinsinden belirlenebilir.
- Kredili satış ve satın almalarındaki fiyatlar; süre kısa bile olsa, kredi süresi boyunca satın alma gücünde beklenen zararları karşılayacak şekilde belirlenir.
- Faiz oranları, ücretler ve fiyatlar bir 'fiyat endeksi'ne bağlıdır.
- Son üç yılın kümülatif enflasyon oranı %100'e yaklaşmakta ya da aşmaktadır.

Bu kapsamda Şirket'in mali tabloları 31 Aralık 2004 tarihindeki cari satınalma gücündeki değişmelerin etkilerini yansıtacak şekilde yeniden ifade edilmiştir.

Bununla birlikte, SPK'nın 18 Mart 2005 tarihli duyurusuyla, yüksek enflasyon döneminin sona erdiği; ayrıca, yüksek enflasyon döneminin devamına ilişkin diğer emarelerin de büyük ölçüde ortadan kalktığı hususları çerçevesinde, 2005 yılında mali tabloların enflasyona göre düzeltilmesi uygulamasına son verilmesine karar verilmiştir. Dolayısıyla finansal tablolarda 1 Ocak 2005 tarihinden başlamak üzere enflasyon muhasebesi uygulanmamıştır.

Kullanılan Para Birimi

4 Nisan 2007 tarih ve 2007/11963 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince 1 Ocak 2009 tarihinde 31.12.2008 tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan para birimlerindeki "Yeni" ibaresi kaldırılarak Türk Lirası ("TL") ve Kuruş ("Kr") olarak değişmesi kararlaştırılmıştır. Paranın değer ölçüsünde değişiklik öngörmeyen bu değişim sadece isimde olacaktır. Değişim sonrası 1 Yeni Türk Lirası (YTL) = 1 TL'na eşit olacaktır. 31 Aralık 2008 tarihli finansal tablolar ve karşılaştırmak amacıyla kullanılacak önceki döneme ait finansal veriler de dahil olmak üzere ilişikteki finansal tablolar TL cinsinden hazırlanmıştır.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Mali Tabloların Düzeltilmesi

Şirket, 31 Aralık 2008 tarihli bilançosunu 31 Aralık 2007 bilançosu ile, 1 Ocak – 31 Aralık 2008 dönemine ait gelir tablosu, nakit akım tablosu ve özsermaye değişim tablosunu ise 1 Ocak – 31 Aralık 2007 dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem mali tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılır ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılır.

Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkı var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilirler.

b) Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem mali tabloları yeniden düzenlenir.

c) Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem mali 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.

31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla Şirket, 5 Eylül 2007 tarihinde satılmış olan Orhanlı arsası üzerinde geliştirilen projelerini daha sonra başka projelerde değerlendireceği yönünde tahminde bulunmuş ve bu tahmin doğrultusunda geliştirilen bu projelerinin maliyet bedellerini bilançosunda göstermiştir. Ancak 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla Şirket'in yeni bir projeye başlamamış olması ve müteakip dönemde de planlanmış projeleri bulunmaması nedeniyle Orhanlı arsası üzerinde gerçekleştirilen proje maliyetleri cari dönemde giderleştirilmiştir (Not 13).

d) 31 Aralık 2008 Tarihi İtibarıyla Henüz Yürürlükte Olmayan Standartlar ve Yorumlar

Şirket, cari dönemde UMSK ve UMSK'nın Uluslararası Finansal Raporlama Yorumları Komitesi ("UFRYK") tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2008 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

Bazı yeni standartlar, standartlardaki değişiklikler ve yorumlar 31 Aralık 2008 tarihinde sona eren yılda henüz geçerli olmayıp bu finansal tabloların hazırlanmasında uygulanmamıştır. Bu standartlar;

UFRS 8 "Faaliyet Bölümleri" finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanmasında "yönetimsel bakış açısını" getirmektedir. Buna göre Şirket'in operasyonel karar vericisinin Şirket'in performansını izlemekte kullandığı iç raporlamalar baz alınır. Bu iç raporlarda her bir bölüm için aynı muhasebe politikalarının uygulanmış olması gerekmez. Eğer karar vericinin performans değerlemesi farklı bölümler için ayrı muhasebe politikalarının uygulanmasına olanak veriyorsa, bu durumda yapılacak bölümsel raporlamayla finansal tabloların bir mutabakatı gerekecektir. Şirket bölümlere göre raporlama yapmadığı için bu revize standardın uygulamasının Şirket'in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi olması beklenmemektedir.

Revize UMS 23 "Borçlanma Maliyetleri" borçlanma maliyetlerinin gider yazılması seçeneğini ortadan kaldırmakta ve bir kuruluşun varlıklarının doğrudan devralma, inşa veya üretimine ilişkin borçlanma maliyetlerini bu varlıkların maliyetlerinin bir parçası olarak aktifleştirmesini gerektirmektedir. Revize UMS 23 Şirket'in 2009 yılı mali tablolarında zorunlu olacaktır ve mali tablolar üzerinde bir etkisi olması beklenmemektedir.

Revize UFRS 3 "İşletme Birleşmeleri" UFRS 3'ün kapsamında değişiklikler yaparak, iş tanımını revize etmiş, satın alınan değerlerin muhasebeleştirme prensiplerinde birtakım revizyonlar yapmış ve bilgi verme şartlarını genişletmiştir. Revize standart 1 Temmuz 2009 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan hesap dönemleri için geçerli olup kurumun aynı dönemde UMS 27'yi de uygulaması kaydı ile 30 Haziran 2007 veya sonrasında başlayan hesap dönemlerine ilişkin olarak erken uygulama seçeneği de mevcuttur. Bu revize standardın Şirket'in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi olması beklenmemektedir.

Revize UMS 27 “Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar”, büyük ölçüde, kontrol yetkisi olmayan hakların ve bir yan kuruluşunun kontrolünün elden çıkmasına ilişkin muhasebe unsurlarını değiştirmektedir. Revize standart, 1 Temmuz 2009 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan hesap dönemleri için geçerli olup, kurumun aynı dönemde UFRS 3’ü de uygulaması kaydı ile, erken uygulama seçeneği mevcuttur. Bu revize standardın Şirket’in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi olması beklenmemektedir.

UFRS 2 “Hisse Bazlı Ödemeler Standardında yapılan değişiklik– Hakediş Şartları ve İptallar”, hakediş şartlarının tanımlarını açıklığa kavuşturmakta, hakediş harici şartları kavramını uygulamaya almakta, hakediş harici şartların verilen tarihteki adil değeri üzerinden yansıtılmasını öngörmekte ve hakediş harici şartlar ile iptaller için muhasebe uygulamaları temin etmektedir. UFRS 2’de yapılan değişiklikler, 1 Ocak 2009 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan hesap dönemleri için geçerli olup, erken uygulama seçeneği mevcuttur ve Şirket’in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi olması beklenmemektedir.

UMS 32 “Finansal Araçlar Standardında değişiklik”: Sunum ve UMS 1 “Finansal Tabloların Sunumu –Tasfiyeyi Müteakip Gerçekleşen Finansal Araçlar ve Yükümlülükler” adi hisseye benzer özellikler taşıyan ancak halihazırda finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılan finansal araçların belirli türlerine yönelik muhasebe uygulamalarını geliştirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2009 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan hesap dönemleri için geçerli olup, erken uygulama seçeneği mevcuttur ve Şirket’in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi olması beklenmemektedir.

Revize UMS 1 “Finansal Tabloların Sunumu”, diğer UFRS’ler tarafından öngörülen muhasebeleştirme kıstaslarını ya da işlem açıklamalarına değişiklik getirmemektedir. Revize standart, “kapsamlı gelir tablosu”nu da bir finansal tablo olarak getirmektedir. Revize standart 1 Ocak 2009 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulama seçeneği de mevcuttur.

UFRS 1 “Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Kez Uygulanması” UFRS’lerin ilk kez uygulanmasında yatırım maliyetlerine ilişkin değişiklik getiren revize standart 01 Ocak 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan hesap dönemleri için geçerli olup, Şirket’in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi olması beklenmemektedir.

Revize UMS 28 “İştiraklerdeki Yatırımlar” yatırımın muhasebeleştirilmesi ile ilgili değişiklikler getiren revize standart 1 Temmuz 2009 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan hesap dönemleri için geçerli olup, Şirket’in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi olması beklenmemektedir.

Revize UMS 31 “İş Ortaklıklarındaki Paylar” satın alma yönteminin uygulanması hakkında kapsamlı değişiklikler getiren revize standart 1 Temmuz 2009 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan hesap dönemleri için geçerli olup, Şirket’in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi olması beklenmemektedir.

Revize UMS 39 “Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme” riskten korunmaya konu olabilecek kalemlere ilişkin değişiklik getiren revize standart 1 Ocak 2009 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan hesap dönemleri için geçerli olup, Şirket’in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi olması beklenmemektedir.

UFRYK 13 "Müşteri Bağlılık Programları" müşterileri için müşteri bağlılık programları bulunan veya bu programlara katılan kuruluşların muhasebesine yöneliktir. Müşterilerin ücretsiz veya fiyatı düşürülmüş mal veya hizmet gibi mükafatlar talep edebilecekleri müşteri bağlılık programlarıyla ilgilidir. Şirket'in 2009 yılı finansal tablolarında zorunlu olacak olan UFRYK 13'ün Şirket'in finansal tablolarına etki etmesi beklenmemektedir.

UFRYK 3 Temmuz 2008 tarihinde UFRYK 15 "Gayrimenkul İnşaat Anlaşmaları" yorumunu yayınlamıştır. Bu yorum, inşaat projeleri tamamlanmadan, gayrimenkul geliştirme şirketlerinin ürünlerinin satışıyla ilgili gelir kaydının muhasebe uygulamalarını standartlaştıracaktır. Bu yorum 1 Ocak 2009 tarihinden sonra başlayan mali yıllar için geçerlidir.

e) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Hasılat

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 makul 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 makul 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 makul 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 mali tablolara alınır.

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

Satışların Maliyeti

Satışların maliyeti başlıca teslimi yapılan konut maliyetlerinden ve kira geliri elde edilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin amortismanından ve bu gayrimenkuller için yapılan harcamalardan oluşmaktadır.

Stoklar

Stoklar enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş elde etme maliyeti ile değerlendirilmiştir. Ancak satışı gerçekleştirilmemiş stokların makul 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.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

Amortisman, yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak normal (doğrusal) amortisman yöntemine göre kıst bazında hesaplanmaktadır. Bu kapsamda yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak saptanan ve uygulanan amortisman oranları aşağıda belirtilmiştir.

	<u>31 Aralık 2008</u>	<u>31 Aralık 2007</u>
Binalar	% 2,0 - 5,0	% 2,0 - 5,0
Haklar	% 3,125	% 3,125

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

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş değerleri ve 1 Ocak 2005 tarihinden sonra alınan kalemler için ve cari yıl girişleri için maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve varsa kalıcı değer kayıpları düşülerek ifade edilmişlerdir. Amortisman, maddi duran varlıkların ekonomik ömürleri dikkate alınarak normal (doğrusal) amortisman yöntemine göre kıst bazında hesaplanmaktadır. Bu kapsamda maddi duran varlıkların ekonomik ömürleri dikkate alınarak saptanan ve uygulanan amortisman oranları aşağıda belirtilmiştir:

	<u>31 Aralık 2008</u>	<u>31 Aralık 2007</u>
Binalar	% 10,0	% 10,0
Yerüstü Düzenleri	% 12,5	% 12,5
Makine, Tesis ve Cihazlar	% 25,0	% 25,0
Döşeme ve Demirbaşlar	% 10 - %33,33	% 10 - %33,33
Diğer Maddi Duran Varlıklar	% 25,0	% 25,0

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.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar özel maliyet ve haklardan oluşmaktadır.

Maddi olmayan duran varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş değerleri ve 1 Ocak 2005 tarihinden sonra alınan kalemler için ve cari yıl girişleri için maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve varsa kalıcı değer kayıpları düşülerek ifade edilmişlerdir. Amortisman, bütün maddi olmayan duran varlıklar için doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak kıst bazında hesaplanmıştır. Maddi olmayan duran varlıklar içinde yer alan özel maliyetler düzeltilmiş maliyet bedelleri üzerinden % 25, haklar ise % 6,66 - % 33,33 oranında, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak kıst usulü ile itfa edilmektedir.

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirket, her bir bilanço tarihinde, bir varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar, varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Bir alacakta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmasını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda geri çevrilir.

Diğer varlıklarda oluşan değer düşüklüğü kaybı, geri kazanılabilir tutar belirlenirken kullanılan tahminlerde bir değişiklik olduğu takdirde geri çevrilir. Değer düşüklüğü kaybının iptali nedeniyle varlığın kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda değer düşüklüğü kaybının mali tablolara hiç alınmamış olması halinde belirlenmiş olacak kayıtlı değeri (amortismanına tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır.

Borçlanma Maliyetleri

Amaçlandığı şekilde satışa veya kullanıma hazır hale getirilmesi için bir süre gereken özellikli varlıklarla doğrudan ilişkisi kurulan borçlanma maliyetleri söz konusu özellikli varlığın bir parçası olarak aktifleştirilir. Özellikli bir varlığın amaçlandığı şekilde kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi için gerekli faaliyetlerin tamamen bitirilmesi durumunda, borçlanma maliyetlerinin aktifleştirilmesine son verilir. Bunun dışındaki tüm borçlanma maliyetleri katlanılan dönem içerisinde gider olarak mali tablolara alınır.

Finansal Araçlar

Finansal araçlar, nakit ve nakit benzerleri, vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar, satılmaya hazır finansal varlıklar, ticari alacaklar ve ticari borçlardan oluşmaktadır.

Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri tanımlaması kasadaki nakit varlığı, banka ve diğer finansal kuruluşlardaki mevduatı, diğer para piyasası plasmanlarını ve 3 ay veya daha kısa vadeli geri satış sözleşmeleri çerçevesinde kullanılan fonları içermektedir.

Yabancı para cinsinden olan nakit ve nakit benzeri değerler bilanço tarihinde geçerli olan kurlardan değerlendirilmektedir.

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

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 borçlanma 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.

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 makul 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.

Ticari Alacaklar ve Ticari Borçlar

Ticari alacaklar ve ticari borçlar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyetleri üzerinden değerlendirilir. Belirtilmiş bir faiz oranı bulunmayan kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar faiz tahakkuk etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarı baz alınarak değerlendirilmiştir.

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.

İşletme Birleşmeleri

Şirket'in 31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla işletme birleşmeleri kapsamında herhangi bir işlemi bulunmamaktadır.

Kur Değişiminin Etkileri

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

Hisse Başına Kazanç

İlişikteki gelir tablosunda belirtilen hisse başına kâr, net kârın, dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi suretiyle hesaplanmıştır.

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Şirket; bilanço tarihinden sonra düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, mali tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltmekle yükümlüdür. Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan düzeltme gerektirmeyen hususlar, mali tablo kullanıcılarının ekonomik kararlarını etkileyen hususlar olmaları halinde mali tablo dipnotlarında açıklanır.

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Karşılıklar, ancak ve ancak Şirket'in geçmişten gelen ve halen devam etmekte olan bir yükümlülüğü (yasal ya da yapısal) varsa, bu yükümlülük sebebiyle işletmeye ekonomik çıkar sağlayan kaynakların elden çıkarılma olasılığı mevcutsa ve yükümlülüğün tutarı güvenilir bir şekilde belirlenebiliyorsa kayıtlara alınmaktadır. Paranın zaman içindeki değer kaybı önem kazandığında, karşılıklar ileride oluşması muhtemel giderleri bugünkü piyasa değerlerine getiren ve gereken durumlarda yükümlülüğe özel riskleri de içeren vergi öncesi bir iskonto oranıyla indirgenmiş değeriyle yansıtılmaktadır. İndirgemenin kullanıldığı durumlarda, karşılıklardaki zaman farkından kaynaklanan artış, faiz gideri olarak kayıtlara alınmaktadır. Karşılık olarak mali tablolara alınması gerekli tutarın belirlenmesinde, bilanço tarihi itibarıyla mevcut yükümlülüğün ifa edilmesi için gerekli harcama tutarının en gerçekçi tahmini esas alınır. Bu tahmin yapılırken mevcut tüm riskler ve belirsizlikler göz önünde bulundurulmalıdır.

Koşullu varlık ve yükümlülükler, mali tablolara alınmamakta ve mali tablo dipnotlarında açıklanmaktadır. Koşullu yükümlülük olarak işleme tabi tutulan kalemler için gelecekte ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelmesi durumunda, bu şarta bağlı yükümlülük, güvenilir tahminin yapılamadığı durumlar hariç, olasılıktaki değişikliğin olduğu dönemin mali tablolarında karşılık olarak mali tablolara alınır.

Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar

Bir muhasebe politikası değiştirildiğinde, mali tablolarda sunulandan daha önceki dönemlere ilişkin toplam düzeltme tutarı bir sonraki dönem birikmiş kârlara alınır. Önceki dönemlere ilişkin diğer bilgiler de yeniden düzenlenir. Muhasebe politikalarındaki değişikliklerin cari döneme, önceki dönemlere veya birbirini izleyen dönemlerin faaliyet sonuçlarına etkisi olduğunda; değişikliğin nedenleri, cari döneme ve önceki dönemlere ilişkin düzeltme tutarı, sunulandan daha önceki dönemlere ilişkin düzeltme tutarları ve karşılaştırmalı bilginin yeniden düzenlendiği ya da aşırı bir maliyet gerektirdiği için bu uygulamanın yapılmadığı kamuya açıklanır.

Bir muhasebe tahminindeki değişikliğin etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde; gelecek dönemlere de ilişkinse, hem değişikliğin yapıldığı hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem kârı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde mali tablolara yansıtılır.

Bir hatanın düzeltme tutarı geriye dönük olarak dikkate alınır. Bir hata, ortaya çıktığı önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı tutarların yeniden düzenlenmesi veya bir sonraki raporlama döneminden önce meydana geldiğinde, söz konusu döneme ait birikmiş kârlar hesabının yeniden düzenlenmesi yoluyla düzeltilir. Bilgilerin yeniden düzenlenmesi aşırı bir maliyete neden oluyorsa önceki dönemlere ait karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemekte, bir sonraki dönemin birikmiş kârlar hesabı, söz konusu dönem başlamadan önce hatanın kümülatif etkisiyle yeniden düzenlenmektedir.

Kiralama İşlemleri

Şirket'in 31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla kiralama işlemleri kapsamında herhangi bir işlemi bulunmamaktadır.

İlişkili Taraflar

Bu rapor kapsamında Şirket ortakları, Alarko Holding ve Alarko Holding Grup şirketleri, bunların yöneticileri ayrıca bu şirketler tarafından kontrol edilen veya onlarla ilgili olan diğer şirketler ilişkili kuruluş olarak kabul edilmiştir. İlişkili taraflarla olan işlemler mali tablo dipnotlarında açıklanır.

Bölgelere Göre Raporlama

Şirket bir iş kolunda ve bir coğrafi bölgede faaliyet gösterdiğinden finansal bilgilerin bölgelere göre raporlanması kapsamında işlemi bulunmamaktadır.

Devam Eden İnşaat Sözleşmelerine İlişkin Varlıklar ve Hakediş Bedelleri (net)

Şirket'in inşaat sözleşmelerine ilişkin hükümler kapsamında değerlendirilebilecek herhangi bir işlemi bulunmamaktadır.

Durdurulan Faaliyetler

Şirket'in durdurulan faaliyetler kapsamında değerlendirilecek faaliyeti bulunmamaktadır.

Canlı Varlıklar

Şirket'in canlı varlıklar kapsamında değerlendirilecek faaliyeti bulunmamaktadır.

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

Şirket'in Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımları bulunmamaktadır.

Şerefiye

Bulunmamaktadır.

Devlet Teşvik ve Yardımları

Şirket'in devlet teşvik ve yardımları kapsamında işlemi bulunmamaktadır.

Vergi Varlık ve Yükümlülükleri (Ertelenmiş Varlık ve Yükümlülükler Dahil)

6 Ağustos 1996 tarihli, 4096 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlandığı üzere Şirket, ticari unvanının 31 Temmuz 1996 tarihi itibarıyla Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak tescil edilmesinden dolayı, bu tarihten itibaren faaliyet sonuçları için Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesinin (1) / d-4 bendine göre kurumlar vergisinden istisnadır ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15. maddesinin (3) numaralı bendi ile aynı kanunun Geçici 1. maddesinin (4) numaralı bendine göre ise gelir vergisi stopaj oranı sıfırdır. Bu nedenle 1 Ocak – 31 Aralık 2008 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2007 dönemlerine ilişkin herhangi bir cari vergi yükümlülüğü ve ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü mevcut değildir.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları

Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve iş kanununda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Söz konusu ödeme tutarları bilanço tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminatı tavanı esas alınarak hesaplanır. Kıdem tazminatı karşılığı ile ilgili olarak, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarları bugünkü net değerine göre hesaplanarak ilişikteki mali tablolarda yansıtılmıştır.

Emeklilik Planları

Şirket'in emeklilik planları başlıklı kısım kapsamında değerlemeye tabi tutulacak işlemi bulunmamaktadır.

Nakit Akım Tablosu

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

İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in operasyonel faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve bu faaliyetlerden elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Nakit akım 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.

f) Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların UMS'na göre hazırlanmasında Şirket yönetiminin, bilanço tarihi itibarıyla, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını, vukuu muhtemel yükümlülük ve taahhütlerini ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını etkileyecek varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Buna bağlı olarak gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönem gelir tablosunda raporlanmaktadır. Kullanılan tahminler, başlıca varlıkların değer düşüklüğü, maddi ve maddi olmayan varlıkların ekonomik ömürleri ve karşılıklar ile ilgilidir.

3- İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Şirket'in 31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla işletme birleşmeleri kapsamında herhangi bir işlemi bulunmamaktadır.

4- İŞ ORTAKLIKLARI

Şirket'in 31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla iş ortaklıkları kapsamında herhangi bir işlemi bulunmamaktadır.

5- BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket bir iş kolunda ve bir coğrafi bölgede faaliyet göstermekte ve bölümlere göre raporlama yapmamaktadır.

6- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzeri değerler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Banka mevduatları	21.193.337	18.760.061
Vadeli	21.168.086	18.494.684
Vadesiz	25.251	265.377
B Tipi Likit Fon	560.208	43.132
Çekler	40.603	—
Repo	—	1.721.227
Toplam	21.794.148	20.524.420

Vadeli banka mevduatları; Türk Lirası, ABD Doları ve Avro bazındaki banka plasmanlarından oluşmakta olup, uygulanan net faiz oranları %5,10 ile % 17,21 (2007: %3,83 ile %14,25) arasında değişmektedir. Vadeli mevduatların vadeleri sıfır ile bir ay arasındadır.

Şirket'in 31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır.

7- FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Vadesine Kadar Elde Tutulan Finansal Varlıklar;

Döviz Cinsi	31 Aralık 2008			31 Aralık 2007		
	Defter Değeri	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri	Faiz Oranı	Vade Tarihi
ABD Doları	34.818.653	% 3,90	01.04.2009	39.271.263	% 4,75	28.05.2008
ABD Doları	34.818.653	% 3,90	01.04.2009	7.667.151	% 5,52	28.05.2008
ABD Doları	14.038.258	% 3,90	01.04.2009	9.057.954	% 5,58	28.05.2008
ABD Doları	—	—	—	235.755	% 5,69	28.05.2008
Toplam	83.675.564			56.232.123		

31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar;	31 Aralık 2008		31 Aralık 2007	
	İştirak Oranı %	Tutar	İştirak Oranı %	Tutar
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.	0,00	1.196	0,00	1.196
Alarko Deyaar Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	0,00	500	0,00	500
Alarko Holding A.Ş.	0,00	969.476	0,00	2.150.475
Toplam	0,00	971.172	0,00	2.152.171

Alarko Holding A.Ş.'deki iştirak tutarı, 31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla makul değerine yaklaştığı öngörülen İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış fiyatı ile değerlendirilmiştir. Şirket, makul değer değerlemesinden kaynaklanan artış ya da azalışları mali tablolarında Özsermaye hesabı altında yer alan "Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 31 Aralık 2007 itibarıyla makul değer ile değerlemeden kaynaklanan 909.681 TL değer artışı ve 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla oluşan 1.180.999 TL değer kaybı sonucunda 271.318 TL "Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu" hesabına değer azalışı olarak kaydedilmiştir.

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 makul değeri güvenilir bir şekilde tespit edilemediğinden düzeltilmiş maliyet değerleri üzerinden değerlendirilmiştir.

8- FİNANSAL BORÇLAR

Şirket'in 31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli finansal borçları bulunmamaktadır.

9- DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla diğer finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

10- TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Alacak Senetleri	512.062	3.292.304
Ticari Alacaklar, net	100.057	12.430
Toplam	612.119	3.304.734

Alacaklara karşılık olarak alınan teminatların niteliği ve tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Teminat Senetleri	1.338.661	1.176.295
Teminat Çekleri	72.000	72.000
Teminat Mektupları	70.129	5.707
Toplam	1.480.790	1.254.002

Şirket'in 31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla şüpheli alacağı sırasıyla 719 TL ve 13.942 TL'dir.

Kısa vadeli ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Satıcılar, (net)	559.001	274.764
Toplam	559.001	274.764

Şirket'in 31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ticari alacak ve borçları bulunmamaktadır.

11- DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in kısa vadeli diğer alacakları verilen depozito ve teminatlardan oluşmakta olup 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla 18.422 TL ve 31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla 8.452 TL'dir.

Şirket'in kısa vadeli diğer borçları 31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Alınan Sipariş Avansları	1.312.260	—
Portföydeki Senetlerden Kısmi Tahsilat	398.042	989.652
Alınan Depozito ve Teminatlar	257.365	127.158
Alarko Merkezi Yönetimi'ne Borçlar	3.905	—
Diğer	1.701	5.216
Toplam	1.973.273	1.122.026

Şirket'in 31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacak ve borçları bulunmamaktadır.

12- FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in 31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla finans sektörü faaliyetlerinden alacak ve borçları bulunmamaktadır.

13-STOKLAR

Stoklar alım-satım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2008			31 Aralık 2007				
	Düzeltilmiş Defter Değeri	Satış Değeri	Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Tarihi	Düzeltilmiş Defter Değeri	Satış Değeri	Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Tarihi
Konut Projesi								
Arsa Payı (1 Parsel) ve Proje Maliyeti	—	—	—	—	—	—	—	—
Satış gerçekleştirilmeyen projeler	24.235.697	—	20.750.000	03.12.2008	27.297.557	—	30.350.000	12.12.2007
Satış sözleşmesi gerçekleşen projeler	19.846.568	18.046.406	—	—	24.758.037	30.764.415	—	—
Değer Düşüklüğü	(5.377.143)	—	—	—	—	—	—	—
Toplam	38.705.122	18.046.406	20.750.000	—	52.055.594	30.764.415	30.350.000	—
Büyükçekmece Arsası								
Arsa Maliyeti (5 Parsel)	4.321.594	—	7.690.000	03.12.2008	4.321.594	—	7.690.000	12.12.2007
Orhanlı Arsası								
Arsa Maliyeti	—	—	—	—	—	—	—	—
Proje Maliyeti	—	—	—	—	2.686.720	—	—	—
Toplam	—	—	—	—	2.686.720	—	—	—
Maslak Arsası								
Arsa Maliyeti	15.105.853	—	31.290.000	02.12.2008	15.105.853	—	29.390.000	12.12.2007
Toplam	58.132.569	18.046.406	59.730.000		74.169.761	30.764.415	67.430.000	

Orhanlı Arsası: İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Orhanlı Köyü'nde yer alan 103.820,54 m² büyüklüğünde olan arsa 5 Eylül 2007 tarihinde 16.610.000 TL bedelle satılmıştır. 31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla Şirket, Orhanlı arsası üzerinde geliştirilen projelerini daha sonra başka projelerde değerlendireceği yönünde tahminde bulunmuş ve bu tahmin doğrultusunda geliştirilen bu projelerinin maliyet bedellerini bilançosunda göstermiştir. Ancak 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla Şirket'in yeni bir projeye başlamamış olması ve müteakip dönemde de planlanmış projeleri bulunmaması nedeniyle Orhanlı arsası üzerinde gerçekleştirilen proje maliyetlerinin 431.413 TL tutarındaki kısmı ilişkili şirket olan Alarko Deyaar Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'ye faturalanmış kalan kısmı ise ilgili dönemde giderleştirilmiştir.

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 2008 tarihi itibarıyla 39 adet villa için satış sözleşmesi yapılmıştır.

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

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

31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla stoklar üzerindeki toplam sigorta tutarı sırasıyla 235.000 TL ve 300.000 TL'dir. Ayrıca Konut Projesi için İnşaat All Risk ve İşveren Mali Sorumluluk Sigortaları tutarı sırasıyla 58.937.452 TL ve 32.678.400 TL'dir.

14- CANLI VARLIKLAR

Canlı varlıklar Şirket'in faaliyet konusu kapsamı dışındadır.

15- DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ ALACAKLARI VE HAKEDİŞ BEDELLERİ

Şirket'in inşaat sözleşmelerine ilişkin hükümler kapsamında değerlendirilecek herhangi bir işlemi bulunmamaktadır.

16 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Şirket'in 31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarı ile özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımları bulunmamaktadır.

17- YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
1 Ocak	43.500.590	43.500.590
Girişler	—	—
Birikmiş amortismanlar	(7.726.342)	(6.174.641)
Değer (düşüklüğü)/artışı öncesi, net	35.774.248	37.325.949
Değer (düşüklüğü)/artışı	—	—
Değer (düşüklüğü)/artışı sonrası, net	35.774.248	37.325.949

31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı sırasıyla 48.303.959 TL ve 37.625.037 TL 'dir.

31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyet değerlerinin rayiç değerleri ile karşılaştırılması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2008

Gayrimenkul Adı	Ekspertiz Raporu Tarihi	Rayiç Değeri	Maliyet Değeri, Net
Hillside Beach Club Tatil Köyü	04.12.2008	59.520.000	30.493.738
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	02.12.2008	6.465.000	3.342.500
Ankara Çankaya İş Merkezi	03.12.2008	2.330.000	1.202.972
İstanbul Karaköy İş Merkezi	04.12.2008	1.125.000	733.815
İstanbul Şişhane İş Merkezi	04.12.2008	1.350.000	1.223
Toplam		70.790.000	35.774.248

31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyet değerlerinin rayiç değerleri ile karşılaştırılması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2007

Gayrimenkul Adı	Ekspertiz Raporu Tarihi	Rayiç Değeri	Maliyet Değeri, Net
Hillside Beach Club Tatil Köyü	17.12.2007	58.900.000	31.735.002
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	06.12.2007	6.150.000	3.552.500
Ankara Çankaya İş Merkezi	11.12.2007	2.330.000	1.232.984
İstanbul Karaköy İş Merkezi	06.12.2007	1.040.000	804.201
İstanbul Şişhane İş Merkezi	06.12.2007	1.210.000	1.262
Toplam		69.630.000	37.325.949

18- MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2008 itibarıyla;

MALİYET

	1 Ocak 2008 Bakiyesi	İlaveler	Çıkışlar	Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	31 Aralık 2008 Bakiyesi
Yeraltı ve Yerüstü Düzenleri	123.365	—	—	—	123.365
Binalar	311	—	—	—	311
Tesis, Makine ve Cihazlar	4.216	—	—	—	4.216
Demirbaşlar	154.204	2.536	(9.691)	—	147.049
Diğer Maddi Duran Varlıklar	342.604	—	—	—	342.604
Toplam	624.700	2.536	(9.691)	—	617.545

BİRİKMİŞ AMORTİSMAN

	1 Ocak 2008 Bakiyesi	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31 Aralık 2008 Bakiyesi
Yeraltı ve Yerüstü Düzenleri	119.986	3.379	—	—	123.365
Binalar	311	—	—	—	311
Tesis, Makine ve Cihazlar	4.141	75	—	—	4.216
Demirbaşlar	132.649	7.344	(8.690)	—	131.303
Diğer Maddi Duran Varlıklar	342.606	—	—	—	342.606
Toplam	599.693	10.798	(8.690)	—	601.801
Net Defter Değeri	25.007				15.744

31 Aralık 2007 itibarıyla;

MALİYET

	1 Ocak 2007 Bakiyesi	İlaveler	Çıkışlar	Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	31 Aralık 2007 Bakiyesi
Yeraltı ve Yerüstü Düzenleri	123.365	—	—	—	123.365
Binalar	311	—	—	—	311
Tesis, Makine ve Cihazlar	4.216	—	—	—	4.216
Demirbaşlar	152.373	1.831	—	—	154.204
Diğer Maddi Duran Varlıklar	342.604	—	—	—	342.604
Toplam	622.869	1.831	—	—	624.700

BİRİKMİŞ AMORTİSMAN

	1 Ocak 2007 Bakiyesi	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31 Aralık 2007 Bakiyesi
Yeraltı ve Yerüstü Düzenleri	109.414	10.572	—	—	119.986
Binalar	311	—	—	—	311
Tesis, Makine ve Cihazlar	4.059	82	—	—	4.141
Demirbaşlar	125.156	7.493	—	—	132.649
Diğer Maddi Duran Varlıklar	342.606	—	—	—	342.606
Toplam	581.546	18.147	—	—	599.693
Net Defter Değeri	41.323				25.007

31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar üzerindeki toplam sigorta tutarı sırasıyla 44.326 TL ve 32.029 TL'dir.

19- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların dönem içi hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	1 Ocak 2008	Alımlar	Transferler	Çıkışlar	31 Aralık 2008
Haklar	11.094	—	—	—	11.094
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	79.659	6.104	—	—	85.763
Toplam	90.753	6.104	—	—	96.857

Birikmiş Amortisman	1 Ocak 2008	Dönem Gideri	Transferler	Çıkışlar	31 Aralık 2008
Haklar	8.255	2.339	—	—	10.594
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	79.659	407	—	—	80.066
Toplam	87.914	2.746	—	—	90.660
Net defter değeri	2.839				6.197

31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların dönem içi hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	1 Ocak 2007	Alımlar	Transferler	Çıkışlar	31 Aralık 2007
Haklar	10.545	549	—	—	11.094
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	79.659	—	—	—	79.659
Toplam	90.204	549	—	—	90.753

Birikmiş Amortisman	1 Ocak 2007	Dönem Gideri	Transferler	Çıkışlar	31 Aralık 2007
Haklar	5.547	2.708	—	—	8.255
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	79.659	—	—	—	79.659
Toplam	85.206	2.708	—	—	87.914
Net defter değeri	4.998				2.839

20- ŞEREFİYE

31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla yoktur.

21- DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Şirket'in 31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla yararlandığı devlet teşvik ve yardımları bulunmamaktadır.

22- KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla diğer borç karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı'na		
Ödenecek Kira	662.963	571.137
Diğer	3.930	6.265
Toplam	666.893	577.402

31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla Şirket'in Stoklar ve Sabit Kıymetler Hesapları'nda gösterilen;

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

Beşiktaş İlçesi, Etiler Alkent Sitesi'nde bulunan dükkanları ile ilgili olarak 14 Ekim 1987 tarih ve 6430 yevmiye numarası ile Şirket'in olan 1411 ada 1 parsel lehine ve 1408 ada 1 parsel aleyhine merkezi ısıtma tesislerinden yararlanmak için irtifak hakkı tesisi ve bazı kısımlarda 1,5 m genişliğinde ısıtma tesislerine ait kanal geçirmek için 49 yıl süre ile 7,72 TL bedelle irtifak hakkı tesisi bulunmaktadır.

Ayrıca, aynı parsel ile ilgili olarak 26 Şubat 1992 tarih ve 784 yevmiye numarası ile bu parsel aleyhine projede belirtilen ihtiyaç fazlası otoparktan faydalanmak üzere 1410 ada ve 1 parsel malikleri lehine şahsi irtifak hakkı bulunmaktadır.

23- TAAHHÜTLER

31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla bulunmamaktadır.

31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla;

Şirket 24 Aralık 2007 tarihinde Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. ile aşağıda detayları belirtilen vadeli alım satım (forward) işlemi sözleşmesi imzalamıştır.

Kontrat Vade Tarihi	28.05.2008
Kontrat Alım Miktarı	13.866.241,43 Avro
Kontrat Vade Sonu Paritesi	1.44 TL
Kontrat Satım Miktarı	19.967.388,66 USD

Şirket bu sözleşmeye istinaden vade sonunda 19.967.388,66 ABD Doları satma karşılığında 13.866.241,43 Avro almayı taahhüt etmiştir.

Vadesi 28 Mayıs 2008 olan Vadeli Alım Satım Sözleşmesi için 31 Aralık 2007 tarihli mali tablolarda 476.515 TL ve 31 Mart 2008 tarihli mali tablolarda 1.914.680 TL olmak üzere toplam 2.391.195 TL gelir karşılığı ayrılmış olup vade sonu olan 28 Mayıs 2008 tarihinde gerçekleşen Vadeli Alım Satım İşlemi sonucunda 1.840.050 USD (2.285.710 TL) gelir mali tablolara yansıtılmıştır.

24- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Yürürlükteki iş kanunlarına göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve iş kanununda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Bu yükümlülük çalışılan her yıl için, 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla 2.173 TL, 31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla, azami 2.030 TL olmak üzere, 30 günlük toplam brüt ücret ve diğer haklar esas alınarak hesaplanmaktadır. Toplam yükümlülük hesaplanırken kullanılan temel varsayım hizmet sağlanan her yıl için maksimum yükümlülüğün enflasyon oranında her altı ayda bir artması olarak kabul edilmiştir.

Yükümlülük herhangi bir fon hesabında tahsis edilmemiştir, bağlı bir zorunluluk yoktur.

Seri: XI, No: 25 Sayılı Tebliğ'in "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" kısmı (Kısım 20) ile, işletmenin mevcut emeklilik planlarına bağlı yükümlülüğünü tahmin etmekte aktüeryal değerlendirme metodlarının kullanılması gerekli kılınmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarlarının bugünkü net değerine göre hesaplanmış ve ilişikteki mali tablolarda yansıtılmıştır. Yükümlülük hesaplamasında aşağıdaki varsayımlar kullanılmıştır:

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Enflasyon oranı	% 5,4	% 5
Faiz oranı	%12	%11
Emekli olma olasılığına ilişkin kullanılan oran	—	—

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan yükümlülüğünün enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir.

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Dönem başı	115.520	98.008
Dönem içindeki artış / azalış (-)	(1.357)	17.512
Dönem sonu	114.163	115.520

25- EMEKLİLİK PLANLARI

Şirket'in emeklilik planları başlıklı kısım kapsamında değerlemeye tabi tutulacak işlemi bulunmamaktadır.

26- DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer kısa vadeli varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Peşin Ödenen Vergiler ve Fonlar	193.267	196.820
Gelecek Aylara Ait Giderler	128.459	111.016
Hizmet Avansları	5.639	165.945
Devreden Katma Değer Vergisi	—	2.716.006
Forward Kontratı Gelir Karşılığı	—	476.515
Toplam	327.365	3.666.302

Şirket'in 31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer varlıkları bulunmamaktadır.

Diğer kısa vadeli yükümlülüklerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Alınan Avanslar	19.425.233	36.302.568
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	229.454	178.850
Gelecek Aylara Ait Gelirler	9.752	45.310
Toplam	19.664.439	36.526.728

Alınan avansların tamamı Konut Projesi kapsamında yapımına başlanan konutların satışlarına istinaden müşterilerden alınan avanslardan oluşmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla diğer uzun vadeli yükümlülükleri bulunmamaktadır.

27- ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş Sermaye

31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ödenmiş sermayesi 5.490.100 TL olup, ihraç edilmiş ve her biri 0,10 Kr nominal değerinde 5.490.100.000 adet hisseden meydana gelmiştir. Şirket'in ortaklık yapısının detayı 1 no'lu dipnotta belirtilmiştir.

Karşılıklı iştirak sermaye düzeltmesi bulunmamaktadır.

Sermaye Düzeltmesi Farkları

31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 54.712.578 TL tutarındadır.

Hisse Senedi İhraç Primi

31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla hisse senedi ihraç priminin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 1.076.541 TL tutarındadır.

Finansal Varlık Değer Artış Fonu

Alarko Holding A.Ş'deki iştirak tutarı, 31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla makul değerine yaklaştığı öngörülen İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış fiyatı ile değerlendirilmiştir. Şirket, makul değer değerlemesinden kaynaklanan artış ya da azalışları mali tablolarında Özkaynaklar hesabı altında yer alan "Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla makul değer ile değerlemeden kaynaklanan sırasıyla 271.318 TL değer azalışı ve 909.681 TL değer artışı "Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu" hesabına kaydedilmiştir.

Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar yasal dönem kârının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %5'ini aşan tüm kâr payı dağıtımlarının %10'u oranında ayrılmaktadır. Birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar, ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmakta olup 31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla sırasıyla 864.630 TL ve 696.565 TL'dir.

Geçmiş Yıl Kârları/Zararları

Geçmiş yıl kâr/zararlarının ayrıntısı aşağıda açıklanmıştır.

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Olağanüstü Yedekler	91.043.545	88.874.048
Geçmiş Yıl Kârları	4.058.980	4.058.980
Toplam	95.102.525	92.933.028

28- SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Her bir ana satış grubu için ayrı ayrı olmak üzere, işletmenin dönem içinde gerçekleştirdiği mal ve hizmet satışları aşağıdaki gibidir:

	01.01.2008 31.12.2008	01.01.2007 31.12.2007
Ana Satış Grubu		
Konut Satış Gelirleri	17.160.260	8.288.013
Kira Gelirleri	6.287.615	5.480.769
Proje Satışı	431.413	—
Arsa Satış Gelirleri	392.285	17.027.885
Toplam	24.271.573	30.796.667

	01.01.2008 31.12.2008	01.01.2007 31.12.2007
Satışların Maliyeti	17.104.737	20.270.084
Toplam	17.104.737	20.270.084

Satışların maliyeti başlıca arsa satış maliyeti, konut satış maliyeti ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin amortisman giderinden oluşmaktadır.

29-ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	01.01.2008 31.12.2008	01.01.2007 31.12.2007
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	—	—
Genel Yönetim Giderleri (-)	(9.150.309)	(1.159.337)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	—	—
Toplam	(9.150.309)	(1.159.337)

30- NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Niteliklerine göre genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.2008 31.12.2008	01.01.2007 31.12.2007
Değer Düşüklüğü	5.377.143	(274.261)
Vergi, Resim ve Harçlar	1.893.308	170.529
Etüd, Proje, Tercüme Giderleri	795.392	13.990
Personel Giderleri	515.184	499.873
Kira Giderleri	245.059	218.050
Dışarıya Yaptırılan Onarım ve Hizmetler	112.285	173.563
Mali Danışmanlık ve Denetim Giderleri	37.835	14.399
Hukuksal Danışmanlık Giderleri	33.550	36.600
Nakliye ve Hammaliye Giderleri	24.431	19.781
Diğer Danışmanlık	3.050	163.000
Diğer	113.072	123.813
Toplam	9.150.309	1.159.337

Amortisman ve itfa giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.2008 31.12.2008	01.01.2007 31.12.2007
Proje Maliyetleri	2.446	18.873
Satışların Maliyetleri (Dipnot 28)	1.551.701	1.551.701
Genel yönetim giderleri (Dipnot 29)	2.408	1.982
Toplam	1.556.555	1.572.556
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Dipnot 17)	1.551.701	1.551.701
Maddi Duran Varlık Amortismanı (Dipnot 18)	2.108	18.147
Maddi Olmayan Duran Varlık Amortismanı (Dipnot 19)	2.746	2.708
Toplam	1.556.555	1.572.556

Çalışanlara sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	01.01.2008 31.12.2008	01.01.2007 31.12.2007
Genel Yönetim Giderleri	515.184	499.873
Proje Maliyetleri	884.566	866.130
Toplam	1.399.750	1.366.003
Personel Ücretleri	1.148.670	1.106.165
Personel Taşıma Gideri	93.831	106.686
Ödenen Kıdem Tazminatları	37.410	19.434
Personel Yemek Gideri	27.680	33.168
Aynı ve Nakdi Yardımlar	0	990
Personel Sağlık Gideri	3.337	82
Diğer Personel Giderleri	88.822	99.478
Toplam	1.399.750	1.366.003

31- DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR / GİDERLER

Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Kârların detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.2008 31.12.2008	01.01.2007 31.12.2007
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Kira Bedeli	662.963	571.137
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Arazi Tahsis	161.009	151.781
Gayrimenkullerden Elde Edilen Kira Dışı Gelir	58.739	30.972
Alarko Şirketlerine Verilen Hizmet	10.896	19.264
Diğer	21.282	32.443
Toplam	914.889	805.597

Diğer Faaliyetlerden Gider ve Zararların detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.2008	01.01.2007
	31.12.2008	31.12.2007
Kapanmış İnşaat Maliyetleri	795.316	—
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Kira Bedeli	662.963	571.137
Vade Farkı Giderleri	362.632	18.783
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Arazi Tahsis	161.009	151.781
Diğer	71.613	74.256
Toplam	2.053.533	815.957

32- FİNANSAL GELİRLER

31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla finansman gelirinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.2008	01.01.2007
	31.12.2008	31.12.2007
Kambiyo Kârları	25.337.294	2.707.002
Faiz Gelirleri	5.051.805	3.787.152
Forward Kontratı Geliri	1.809.195	476.515
Diğer Menkul Kıymet Satış Kârları	272.830	746.148
Vade Farkı Gelirleri	96.443	123.473
Reeskont Faiz Gelirleri	19.028	75.725
Diğer Gelirler	6.240	37.190
Toplam	32.592.835	7.953.205

33- FİNANSAL GİDERLER

31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla finansman giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.2008	01.01.2007
	31.12.2008	31.12.2007
Kambiyo Zararları	2.955.320	13.491.794
Menkul Kıymet Satış Zararı	693.716	637.880
Reeskont Faiz Giderleri	12.026	73.130
Diğer Giderler	285	1.111
Toplam	3.661.347	14.203.915

34- DURDURULAN FAALİYETLER VE SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla durdurulan faaliyetler kapsamında yer alabilecek herhangi bir niyet veya planı bulunmamaktadır.

35- VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER DAHİL)

6 Ağustos 1996 tarihli, 4096 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlandığı üzere Şirket, ticari unvanının 31 Temmuz 1996 tarihi itibarıyla Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak tescil edilmesinden dolayı, bu tarihten itibaren faaliyet sonuçları için Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesinin (1) / d-4 bendine göre kurumlar vergisinden istisnadır ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15. maddesinin (3) numaralı bendi ile aynı kanunun Geçici 1. maddesinin (4) numaralı bendine göre ise gelir vergisi stopaj oranı sıfırdır. Bu nedenle 1 Ocak – 31 Aralık 2008 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2007 dönemlerine ilişkin herhangi bir ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü mevcut değildir.

36- HİSSE BAŞINA KAZANÇ / (ZARAR)

Hisse başına kazanç oluşumu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Dönem kârı	25.809.371 A	3.106.176 A
Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı (Birim-Lot)		
Ağırlıklı ortalama hisse lot miktarı	5.490.100 B	5.490.100 B
Hisse lot başına kazanç (TL olarak)	4,701 A/B	0,566 A/B

37- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket'in ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2008		31 Aralık 2007	
İlişkili Taraflardan Alacaklar	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Attaş Alarko Turistik Tes. A.Ş. Ertelenmiş Gelirler (-)	5.909.724 (976)	— —	5.090.348 (8.884)	— —
Toplam	5.908.748	—	5.081.464	—

	31 Aralık 2008		31 Aralık 2007	
İlişkili Taraflara Borçlar	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş.	1.471.152	—	4.931.979	—
Alarko-Makyol Adi Ortaklığı	2.138	—	—	—
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	715	—	2.091	—
Alarko Holding A.Ş.	95	—	18.043	—
Toplam	1.474.100	—	4.952.113	—

Şirket'in 31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla diğer ilişkili taraflarla ilgili bakiyeleri bulunmamaktadır.

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

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Giderler		
Vade Farkı Giderleri	362.632	—
Kur Farkı Gideri	262.672	279.115
Alınan Hizmetler	258.045	152.214
Kira Giderleri	248.512	222.850
Reeskont Gideri	976	93.550
Diğer	92.256	7.279
Toplam	1.225.093	755.008

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
Gelirler		
Kira Gelirleri	4.476.339	4.433.962
Kur Farkı Geliri	678.826	114.309
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı %2 Kira Bedeli	662.963	571.137
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı Arazi Tahsis Bedeli	161.009	151.781
Faiz Gelirleri	72.311	115.427
Arsa Satışı	—	16.610.000
Diğer	493.771	73.094
Toplam	6.545.219	22.069.710

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

Alışlar	31 December 2008			31 December 2007		
	Mal	Hizmet	Diğer	Mal	Hizmet	Diğer
Attaş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	—	192.734	263.416	—	—	279.115
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	—	—	1.088	—	—	1.834
Alarko Holding A.Ş.	6.104	136.569	251.626	549	225.769	141.046
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic. A.Ş.	267	2.449.858	1.446.892	—	26.248.334	21.413
Alarko-Makyol Adi Ortaklığı	—	—	2.138	—	—	—
Alfarm Alarko Leröy Su Ür. San. ve Tic. A.Ş.	—	—	—	—	—	4.404
Toplam	6.371	2.779.161	1.965.160	549	26.474.103	447.812

<u>Satışlar</u>	31 Aralık 2008			31 Aralık 2007		
	<u>Mal</u>	<u>Hizmet</u>	<u>Diğer</u>	<u>Mal</u>	<u>Hizmet</u>	<u>Diğer</u>
Attaş Alarko Turistik Tesis. A.Ş.	—	—	5.814.906	—	—	5.189.745
Alarko Deyaar Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	—	431.413	—	—	—	—
Alarko Carrier San. ve Tic.A.Ş.	—	—	210.179	—	—	179.939
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic. A.Ş.	—	41.235	—	16.610.000	19.264	7.839
Altek Alarko Elektrik Sant. Tes. İşletme ve Tic. A.Ş.	—	—	47.486	—	—	49.009
Alarko Holding A.Ş.	—	—	—	—	3.914	—
Toplam	—	472.648	6.072.571	16.610.000	23.178	5.426.532

31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kaynaklanan şüpheli alacaklar bulunmamaktadır.

31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı sırasıyla toplam brüt 734.835 TL ve 696.831 TL dir.

38- 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. Şirketin toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, şirketin mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamaktadır.

Risk yönetimi, aşağıdaki politikalar çerçevesinde uygulanmaktadır:

Kredi riski

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

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

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların yaşlarına ilişkin tablo aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2008	Ticari Alacaklar
Vadesi Üzerinden 1-30 gün geçmiş	5.135
Vadesi Üzerinden 1-3 ay geçmiş	10.271
Vadesi Üzerinden 3-12 ay geçmiş	20.542
Vadesi Üzerinden 1-5 yıl geçmiş	—
-Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	6.049

Şirket'in 31 Aralık 2007 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları bulunmamaktadır.

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 getirememe risklerini kapsamaktadır.

Aşağıdaki tablo Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir:

31 Aralık 2008	Defter Değeri	Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan Kısa
İlişkili taraflara ticari borçlar	1.474.100	1.474.100	1.474.100
Diğer ticari borçlar	559.291	559.291	559.291
Diğer borçlar	2.622.007	901.695	238.732

31 Aralık 2007	Defter Değeri	Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan Kısa
İlişkili taraflara ticari borçlar	4.952.313	4.952.313	4.952.313
Diğer ticari borçlar	274.998	274.998	274.998
Diğer borçlar	1.796.229	806.577	205.532

31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla varlık ve borçların kalan vadelerine göre hazırlanmış vade yapısı tablosu aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2008						
	0-1	1-3	3-6	6-12	1	
	ay arası	ay arası	ay arası	ay arası	yıldan fazla	Toplam
Parasal Varlıklar						
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.385.075	27.103	—	—	560.208	1.972.386
Stoklar	—	—	—	44.082.436	14.050.133	58.132.569
Diğer Dönen Varlıklar	227.905	62.382	30.413	1.026	5.639	327.365
Ticari Alacaklar, net	611.619	500	—	—	18.422	630.541
İlişkili Taraflardan Alacaklar, net	—	—	—	—	—	—
Toplam Türk Lirası Varlıklar	2.224.599	89.985	30.413	44.083.462	14.634.402	61.062.861
Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	19.821.762	—	—	—	—	19.821.762
Finansal Yatırımlar	—	83.675.564	—	—	—	83.675.564
Ticari Alacaklar, net	—	—	—	—	—	—
İlişkili Taraflardan Alacaklar, net	5.908.748	—	—	—	—	5.908.748
Toplam Yabancı Para Varlıklar	25.730.510	83.675.564	—	—	—	109.406.074
Toplam Parasal Varlıklar	27.955.109	83.765.549	30.413	44.083.462	14.634.402	170.468.935
Parasal Borçlar						
Ticari Borçlar	559.001	—	—	—	—	559.001
İlişkili Taraflara Borçlar	1.474.100	—	—	—	—	1.474.100
Kıdem Tazminatı Karşılığı	—	—	—	—	114.163	114.163
Alınan Depozito ve Teminatlar	—	—	—	—	147.179	147.179
Alınan Avanslar	—	19.378.020	46.695	—	518	19.425.233
Diğer Kısa Vadeli Borçlar ve Gider Karşılıkları	1.681.238	6.502	9.752	666.893	257.622	2.622.007
Toplam Türk Lirası Borçlar	3.714.339	19.384.522	56.447	666.893	519.482	24.341.683
Toplam Yabancı Para Borçlar	—	—	—	—	110.186	110.186
Toplam Parasal Borçlar	3.714.339	19.384.522	56.447	666.893	629.668	24.451.869

31 Aralık 2007

	0-1	1-3	3-6	6-12	1	
	ay arası	ay arası	ay arası	ay arası	yıldan fazla	Toplam
Parasal Varlıklar						
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.986.604	—	—	—	43.132	2.029.736
Stoklar	—	—	—	52.055.593	22.280.113	74.335.706
Diğer Dönen Varlıklar	228.625	54.375	499.282	2.068	2.716.007	3.500.357
Ticari Alacaklar, net	3.304.733	—	—	—	8.453	3.313.186
İlişkili Taraflardan Alacaklar, net	—	—	—	—	—	—
Toplam Türk Lirası Varlıklar	5.519.962	54.375	499.282	52.057.661	25.047.705	83.178.985
Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	18.494.684	—	—	—	—	18.494.684
Finansal Yatırımlar	—	—	56.232.123	—	—	56.232.123
Diğer Dönen Varlıklar	—	—	—	—	—	—
Ticari Alacaklar, net	—	—	—	—	—	—
İlişkili Taraflardan Alacaklar, net	5.081.464	—	—	—	—	5.081.464
Toplam Yabancı Para Varlıklar	23.576.148	—	56.232.123	—	—	79.808.271
Toplam Parasal Varlıklar	29.096.110	54.375	56.731.405	52.057.661	25.047.705	162.987.256
Parasal Borçlar						
Ticari Borçlar	274.764	—	—	—	—	274.764
İlişkili Taraflara Borçlar	4.952.113	—	—	—	201	4.952.314
Kıdem Tazminatı Karşılığı	—	—	—	—	115.520	115.520
Alınan Depozito ve Teminatlar	—	—	—	—	58.197	58.197
Alınan Avanslar	—	—	—	36.302.240	328	36.302.568
Diğer Kısa Vadeli Borçlar ve Gider Karşılıkları	1.180.826	14.358	582.894	18.151	—	1.796.229
Toplam Türk Lirası Borçlar	6.407.703	14.358	582.894	36.320.391	174.246	43.499.592
Toplam Yabancı Para Borçlar	—	—	—	—	68.961	68.961
Toplam Parasal Borçlar	6.407.703	14.358	582.894	36.320.391	243.207	43.568.553

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.

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 2008 itibarıyla net döviz pozisyonu 109.295.888 TL'dir. Kurda %10'luk bir artış Şirket'in kârını 10.929.589 TL artırırken, %10'luk bir azalış ise 10.929.589 TL azaltacaktır.

Yabancı para pozisyonu

Toplam bazda;

	31 Aralık 2008	31 Aralık 2007
A. Döviz cinsinden varlıklar	109.406.074	79.808.271
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	110.186	640.098
Net döviz pozisyonu (A-B)	109.295.888	79.168.173

Döviz bazında ayrıntılı;

	31 Aralık 2008			31 Aralık 2007		
	TL Karşılığı	Döviz Tutarı (Tam)	Döviz Kuru (Tam)	TL Karşılığı	Döviz Tutarı (Tam)	Döviz Kuru (Tam)
1.Bankalar						
ABD Doları	6.474.706	4.281.363	1,5123	8.245.283	7.079.319	1,1647
Avro	13.347.056	6.234.611	2,1408	10.249.401	5.993.101	1,7102
2.Finansal Yatırımlar						
ABD Doları	83.675.564	55.330.003	1,5123	56.232.123	48.280.348	1,1647
3.İlişkili Taraflardan Alacaklar						
ABD Doları	5.908.748	3.907.127	1,5123	5.081.464	4.362.895	1,1647
DÖVİZE BAĞLI VARLIKLAR TOPLAMI	109.406.074			79.808.271		
Alınan Depozito ve Teminatlar (Kısa Vadeli)						
ABD Doları	110.186	72.860	1,5123	68.961	59.210	1,1647
Borç ve Gider Karşılıkları						
ABD Doları	—	—	—	571.137	490.373	1,1647
DÖVİZE BAĞLI BORÇLAR TOPLAMI	110.186			640.098		
NET DÖVİZ POZİSYONU	109.295.888			79.168.173		

Şirket'in 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla Konut Projesi kapsamında toplam 380.000 ABD Doları karşılığı 511.562 TL tutarında satışlardan kaynaklanan alacak senetleri bulunmaktadır. Söz konusu satış sözleşmeleri TL olup, bu sözleşmelere ait vadeli tahsilatlar dövizde endekslenmiştir.

Döviz Pozisyonu Duyarlılık Analizi Tablosu

31 Aralık 2008

	Kâr/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Dolarının TL karşısında %10 Değişmesi Halinde		ABD Dolarının TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	9.594.883	(9.594.883)	—	—
2- ABD Doları riskinden korunan kısmı (-)	—	—	—	—
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	9.594.883	(9.594.883)	—	—
	Avronun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde		Avronun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	1.334.706	(1.334.706)	—	—
5- Avro riskinden korunan kısmı (-)	—	—	—	—
6- Avro Net Etki (4+5)	1.334.706	(1.334.706)	—	—

Döviz Pozisyonu Duyarlılık Analizi Tablosu

31 Aralık 2007

	Kâr/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Dolarının TL karşısında %10 Değişmesi Halinde		ABD Dolarının TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	6.891.877	(6.891.877)	—	—
2- ABD Doları riskinden korunan kısmı (-)	—	—	—	—
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	6.891.877	(6.891.877)	—	—
	Avronun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde		Avronun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	1.024.940	(1.024.940)	—	—
5- Avro riskinden korunan kısmı (-)	—	—	—	—
6- Avro Net Etki (4+5)	1.024.940	(1.024.940)	—	—

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 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla Şirket'in faiz riskine duyarlı önemli finansal varlığı bulunmamaktadır.

Fiyat riski

Şirket, portföyünde bulunan hisse senetlerinde meydana gelebilecek fiyat değişimlerinin yol açacağı hisse senedi fiyat riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla bu hisse senetlerinin değerlemesinde kullanılan İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış fiyatında %10'luk bir artış/azalış olması ve diğer tüm değişkenlerin sabit tutulması durumunda, kâr/zararı etkilemeksizin doğrudan özkaynaklara olan net etki nedeniyle Şirket'in özkaynakları 96.948 TL daha düşük/yüksek olacaktı (31.12.2007: 215.048 TL).

39- FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

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 makul 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.

40- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

1 Ocak 2009 tarihinden itibaren kıdem tazminatı tavanı 2.260,05 TL'ye yükseltilmiştir.

Şirket'in Seri: XI/29 nolu Tebliğ'e göre hazırlanan 31 Aralık 2008 tarihli finansal tabloları 4 Mart 2009 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

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

31 Aralık 2008 ve 31 Aralık 2007 tarihleri itibarıyla yoktur.

KÂR DAĞITIM ÖNERİSİ

Genel Kurulumuzun onayına sunulan, 2008 yılına ait finansal tablolarda yer alan 25.809.371 TL dönem kârından; Sermaye Piyasası Mevzuatı, Şirket Ana Sözleşmesi ile diğer mevzuat hükümleri uyarınca 354.172 TL birinci tertip yasal yedek akçe ayrıldıktan sonra kalan 25.455.199 TL tutarındaki dağıtılabilir kârın;

- % 20,27 'sine tekabül eden 5.160.694 TL tutarındaki kısmının sermayeye eklenmesi suretiyle kâr payı olarak bedelsiz pay biçiminde ortaklara dağıtılmasını,
- Kalan 20.294.505 TL tutarındaki kısmının olağanüstü yedek akçelere eklenmesini,

teklif ediyoruz.

Yönetim Kurulu

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

- Dönem Kârı	25.809.371 TL
- Birinci Tertip Yasal Yedek Akçe	354.172 TL
- Net Dağıtılabilir Dönem Kârı	25.455.199 TL
- Ortaklara Bedelsiz Pay biçiminde Dağıtılacak Kâr Payı	5.160.694 TL
- Olağanüstü Yedeklere Aktarılmak Üzere Kalan	20.294.505 TL
- Dağıtılacak Kâr Payının Toplam Çıkarılmış Sermayeye Oranı	% 94,00
- Dağıtılacak Kâr Payının Net Dağıtılabilir Dönem Kârına Oranı	% 20,27

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

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

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