



ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 Ocak 2011 – 31 Mart 2011
Ara Dönem Faaliyet Raporu

A- RAPORUN DÖNEMİ

Faaliyet Raporumuz 01.01.2011 – 31.03.2011 dönemini kapsamaktadır.

B- YÖNETİM VE DENETİM KURULLARI

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 28 Mart 2011 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda seçilen Yönetim ve Denetim Kurulu üyeleri aşağıdaki gibidir.

| <u>Yönetim Kurulu</u> | <u>Görevi</u> | <u>Görevin Başlangıç Tarihi</u> | <u>Görevin Bitiş Tarihi</u> |
|-------------------------|------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Mustafa Filiz | Yönetim Kurulu Başkanı | 28.03.2011 | 28.03.2012 |
| Ahmet Önder Kazazoğlu | Yönetim Kurulu Başkan Vekili | 28.03.2011 | 28.03.2012 |
| Mehmet Alper Kaptanoğlu | Yönetim Kurulu Üyesi | 28.03.2011 | 28.03.2012 |
| Hilmi Önder Şahin | Yönetim Kurulu Üyesi | 28.03.2011 | 28.03.2012 |
| Mehmet Ahkemoğlu | Yönetim Kurulu Üyesi | 28.03.2011 | 28.03.2012 |
| Sarper Volkan Özten | Yönetim Kurulu Üyesi | 28.03.2011 | 28.03.2012 |
| İzzet Cemal Kışmır | Yönetim Kurulu Üyesi | 28.03.2011 | 28.03.2012 |

Denetim Kurulu

| | | | |
|------------------|----------------------|------------|------------|
| Ümit Nuri Yıldız | Denetim Kurulu Üyesi | 28.03.2011 | 28.03.2012 |
| Aykut Baycan | Denetim Kurulu Üyesi | 28.03.2011 | 28.03.2012 |
| Erol Uçmazbaş | Denetim Kurulu Üyesi | 28.03.2011 | 28.03.2012 |

Yönetim Kurulu Üyeleri ile Denetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve 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 gerçekleştirmektedir. Ana Sözleşmemizin 16 ncı ve 17 nci maddelerinde ise Denetim Kurulu Üyelerinin görev, yetki ve sorumlulukları belirtilmiştir.

C- KÂR DAĞITIM POLİTİKASI

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

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

2011 ve izleyen yıllarda SPK'nın kâr dağıtımını zorunluluğunu kaldırması halinde, yapılacak yeni yatırımlar ve likidite durumu dikkate alınmak suretiyle kâr dağıtımını konusunda karar verilecektir.

D- İŞLETMENİN FİNANSMAN KAYNAKLARI VE RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI

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, 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.

E- FAALİYET DÖNEMİNDE MEYDANA GELEN ÖNEMLİ OLAYLAR

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 28 Mart 2011 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; 2010 yılına ait finansal tablolarında yer alan 5.989.846 TL dönem kârından; Sermaye Piyasası Mevzuatı, Şirket Ana Sözleşmesi ile diğer mevzuat hükümleri uyarınca 295.924 TL birinci tertip yasal yedek akçe ayrıldıktan sonra kalan gerçekleşmemiş sermaye kazançları dikkate alınmış net dağıtılabilir dönem kârı 5.693.922 TL'den;

- SPK mevzuatı gereğince 316.044 TL tutarındaki gerçekleşmemiş değer artışları indirildikten sonra kalan 5.377.878 TL net dağıtılabilir dönem kârının % 25'ine tekabül eden 1.344.470 TL tutarındaki kısmının ortaklara kâr payı olarak nakden dağıtılmasına, kâr payı dağıtımına 31 Mayıs 2011 tarihinde başlanmasına,
- Dağıtılacak kâr payı üzerinden 81.193 TL tutarında ikinci tertip yasal yedek akçe ayrılmasına,
- Kalan 4.268.259 TL tutarındaki kısmının olağanüstü yedek akçelere eklenmesine, oybirliği ile karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu üyeliklerine Mustafa Filiz, Ahmet Önder Kazazoğlu, Mehmet Alper Kaptanoğlu, Hilmi Önder Şahin, Mehmet Ahkemoğlu, Sarper Volkan Özten ve İzzet Cemal Kışmır'ın 1 yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmelerine ve Yönetim Kurulu üyelerine ücret verilmemesine oybirliğiyle karar verilmiştir.

Murakıplığa Ümit Nuri Yıldız, Aykut Baycan ve Erol Uçmazbaş'ın 1 yıl için seçilmelerine ve murakıplara ücret verilmemesine oybirliğiyle karar verilmiştir.

Sermaye piyasası mevzuatına göre Yönetim Kurulu'nca seçilmiş bulunan bağımsız denetleme kuruluşu Denet Bağımsız Denetim Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. (Member, BDO International Network) ile denetleme sözleşmesi imzalanmasına ve sözleşme taslağının aynen onaylanmasına oybirliğiyle karar verilmiştir.

F- KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

SPK'nın 10.12.2004 tarih ve 48/1588 sayılı Toplantı Kararı gereğince; İMKB'de işlem gören şirketlerin faaliyet raporlarında ve internet sitelerinde kurumsal yönetim ilkelerine uyumla ilgili Beyan ve Uyum Raporları'na yer verilmeleri uygun görülmüştür.

Sermaye piyasalarındaki gelişmelerin bir gereği olarak; Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması, Şirketimiz açısından belirleyici bir önem taşımaktadır. Şirketimiz, SPK tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uymayı ve gelişen koşullara bağlı olarak uyum sağlanacak konularda düzenlemeler yapmayı benimsemiştir.

Şirketimiz; menfaat sahiplerini ve Yönetim Kurulu'nu ilgilendiren karar ve işlemlerde Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun çalışmaların hayata geçirilmesini ve bunu paydaşlarıyla beraber gerçekleştirmeyi hedefler. Bu doğrultuda tüm paydaşların eşitliği, bilgilendirme sorumluluğu ve kurumsal yönetim prensiplerine bağlı olarak, söz konusu ilkelerin uygulamaya geçirilmesi ve yürütülmesi Şirketimizin temel amaçları arasında yer almaktadır. Şirketimizce sürdürülen çalışmalar, bu ilkelerin sorumluluğu çerçevesinde tatbik ve takip edilmektedir.

Bu çerçevede; 2004 yılından itibaren ‘‘Kurumsal Yönetim İlkeleri Beyanı ve Uyum Raporları’’ Şirketimizin internet adresi www.alarkoyatirim.com.tr ve Yıllık Faaliyet Raporları içinde yayımlanmıştır.

31 Mart 2011 itibarıyla İçsel Bilgilere Erişimi Olanlar Listesi aşağıda yer almaktadır:

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

G- DÖNEM İÇİNDE ANA SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE NEDENLERİ

Dönem içinde Ana Sözleşme’de yapılan değişiklik bulunmamaktadır.

H- FAALİYETLERİMİZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

İnşaat sektörü, ekonominin geneline oranla küresel ekonomik krizden daha fazla etkilenmiş, 2008 ve 2009 yıllarında sırasıyla % 8,1 ve % 16,1 oranında daralmıştır. Konut talebindeki düşüşün etkisiyle gayrimenkul stoklarında büyük artışlar meydana gelmiştir. 2010 yılının ilk çeyreğinden itibaren sektörde başlayan canlanmaya rağmen henüz mevcut stoklar eritememiştir. Ayrıca 2010 yılında başlayan yeni gayrimenkul projeleriyle birlikte özellikle konut stoklarındaki artış devam etmiştir. Konut kredilerindeki artışa rağmen 2010 yılında da arz fazlalığı devam etmiş ve talepte stokları eritecek düzeyde bir canlanma ortaya çıkmamıştır. Bu koşullar inşaat şirketlerini yeni projelere başlama konusunda temkinli olmaya zorlamıştır.

Şirketimiz, Alkent İstanbul 2000 projesinin en prestijli bölümünü oluşturan Göl Malikanelerinin inşaatını tamamlamış olup bu projede yaşam başlamıştır. 2010 yılında site yönetimi de oluşturulan bu proje sosyal tesisleri, özel güvenliği ve çevre düzenlemeleriyle birlikte prestijli bir yaşam merkezi haline gelmiştir. Göl Malikaneleri projesinde mevcut az sayıdaki konutların satışına 2010 yılında devam edilmiştir. Mevcut stoklarımızın tamamının 2011 yılında satılması hedeflenmektedir. Ayrıca yeni projeler için uygun arazi araştırmalarımız devam etmektedir.

Portföyümüzde bulunan nitelikli gayrimenkullerden elde ettiğimiz istikrarlı kira gelirleri 2010 yılında da artarak devam etmiştir. Portföyümüzdeki yüksek prestijli gayrimenkuller; Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü, Alkent Etiler Çarşısı’ ndaki dükkanlar, Karaköy Necatibey Caddesi’ ndeki Alarko İş Merkezi, Tepebaşı’ nda bulunan Alarko-Dim İş Merkezi’ ndeki katlar, Ankara Çankaya’ da bulunan

Alarko İş Merkezi' ndeki katlar' dır. Kira geliri elde edilecek gayrimenkul portföyümüzü daha da güçlendirmeyi hedeflemekteyiz.

Şirketimizin 2010 yılı sonunda 263.323.816 TL olan net varlık değeri yaklaşık % 1 oranında artarak 265.049.905 TL'ye ulaşmıştır. 31 Mart 2011 itibarıyla net dönem karımız ise 2.510.936 TL olarak gerçekleşmiştir.

I- TEMEL RASYOLAR

Şirketimizin 2011 yılı ilk üç aylık dönemindeki faaliyetlerinin sonucuna göre cari oran 21,09 ve likidite oranı 16,52 olarak gerçekleşmiştir.

J- PERSONELE İLİŞKİN BİLGİLER

01.01.2011-31.03.2011 dönemi arasında Şirketimizin ortalama çalışan personel sayısı 8'dir.

Şirketimizin 31.03.2011 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı yükümlülüğü 119.164 TL olup tamamı için karşılık ayrılmıştır.

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

Eğitim ve terfi 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.

K- YIL İÇİNDE YAPILAN BAĞIŞLAR HAKKINDA BİLGİLER

01.01.2011-31.03.2011 dönemi içerisinde vakıf ve derneklere bağış yapılmamıştır.