



ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Faaliyet Raporu 2013

2013 Hesap Yılı
Ortaklar Genel Kurul Toplantısı
25 Mart 2014

Kayıtlı Sermaye
20.000.000 TL

Çıkarılmış Sermaye
10.650.794 TL



İÇİNDEKİLER

• Yönetim Kurulu'nun Mesajı	3
• Yönetim Kurulu ve Denetçi	4
• Yönetim Kurulu Üyeleri Hakkında Bilgiler	5
• Toplantı Gündemi	7
• Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu	8
• Faaliyetlerimiz Hakkında Genel Bilgiler	9
• Faaliyetlerimiz Hakkında Diğer Bilgiler	9
• Mali Göstergeler	13
• Kâr Dağıtım Önerisi	19
• Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu	20
• Bağımsız Denetim Raporu	30
• Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablolar	33
- Finansal Durum Tabloları	34
- Kapsamlı Gelir Tabloları	36
- Özkaynak Değişim Tabloları	37
- Nakit Akış Tabloları	38
- Finansal Tablolara İlişkin Ayrıntılı Dipnotlar	39



Sermaye Piyasası Kurulu

PORTFÖY İŞLETMECİLİĞİ YETKİ BELGESİ

Numarası

GYO.P.İ. 1./1552

Tarihi

13.12.1996

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

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

Ali İhsan KARACAN
Kurul Başkanı

Ortaklığın:

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



YÖNETİM KURULU'NUN MESAJI

Değerli Ortaklarımız,

Dünya ekonomisi, 2013 yılında tahminlerin altında bir performans göstermiş, beklenen büyüme oranları yakalanamamıştır. Küresel büyüme oranı % 2,9 oranında kalmış, gelişmiş ekonomilerde ortalama büyüme oranı % 1,2 gibi çok düşük bir düzeyde gerçekleşmiştir. ABD ekonomisi % 1,6 büyürken, Euro bölgesi % 0,4 oranında küçülmüştür. Japonya ekonomisi ise 2013 yılında daha iyi bir performans göstererek % 2 civarında büyümüştür.

Gelişmekte olan ekonomiler ise, ABD Merkez Bankası FED' in 2013 Haziran ayında parasal genişlemeyi sona erdireceğinin sinyallerini vermesiyle birlikte zor bir döneme girmiştir. Sermayenin bol ve paranın ucuz olduğu dönemin sona ermesiyle birlikte, gelişmekte olan ülkelerden sermaye çıkışları başlamış, bu ülkelerde faiz oranları artmış, ulusal para birimleri değer kaybetmiştir. Bu süreçle birlikte başta Çin olmak üzere gelişmekte olan ülkelerde büyüme yavaşlamış ve ortalama büyüme oranı % 4,8 düzeyinde kalmıştır.

2013 yılında alınan tüm önlemlere rağmen, gelişmiş ülkelerde kamu borçları ve bütçe açıkları çok yüksek düzeydedir. İşsizlik oranları ise, hala resesyonun başladığı beş yıl önceki düzeyin çok üzerindedir. Euro bölgesinde % 12,3 civarında olan işsizlik oranı, ABD' de iyileşmeye başlayan ekonomik görünümün sonucunda % 7' ye gerilemiştir.

Türkiye ekonomisinde, 2013 yılında tüm olumsuz koşullara rağmen % 4 civarında bir büyüme beklenmektedir. Tavizsiz uygulanan mali disiplin sonucunda iyi bir bütçe performans sağlanmış, bütçe açığı 18,4 milyar TL gibi çok düşük bir düzeyde gerçekleşmiştir. Bütçe açığının GSMH' ya oranı ise % 1,2 düzeyindedir. İşsizlik oranı % 9,9 düzeyinde olup artış eğilimine girmiştir. Cari işlemler açığı ise, yüksek büyüme oranı, ithalattaki artış ve ihracatta yeterli performansın gösterilememesi nedeniyle 65 milyar ABD Doları düzeyinde gerçekleşmiştir. Cari işlemler açığının GSMH' ya oranı % 8 düzeyine yükselmiştir.

2014 yılında ise başta ABD olmak üzere gelişmiş ülkelerde büyümenin hızlanması ve işsizlik oranının düşmesi beklenmektedir. Özellikle Euro bölgesinde uzun süreli resesyondan sonra % 1 civarında bir büyüme tahmin edilmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde ise sermaye çıkışları nedeniyle büyüme oranlarında düşüş beklenmelidir. Bu ülkelerde faiz oranları yükselecek, ulusal paralardaki değer kaybı nedeniyle kırılganlık sürecektir. 2014 yılında bu olumsuz koşullardan Türkiye de etkilenecek, büyüme oranı bir miktar düşecektir. Ancak gerek Euro bölgesindeki büyümenin gerekse döviz kurlarındaki artışın etkisiyle ihracatta ortaya çıkacak artış sonucunda cari işlemler açığı azalacaktır.

İnşaat sektörü 2013 yılında da ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam etmiştir. 2013 yılında gerek yapı inşa izinlerinde gerekse yapı kullanma izinlerinde önemli artış olmuştur. Uygun kredi faizleri ve 2012 yılının son çeyreğinde KDV oranlarında yapılan düzenlemenin de etkisiyle 2013 yılında konut satışları beklentilerin üzerine çıkmıştır. Ancak satışlardaki artışa rağmen arz fazlası devam etmiş, birikmiş konut stokları henüz eritememiştir.

Şirketimiz, inşaatı tamamlanan konutların satışına 2013 yılında da devam etmiş, portföyüne dahil ettiği yeni gayrimenkullerle kira gelirlerini artırmıştır. Yeni proje geliştirme çalışmalarına devam eden şirketimiz, bu projeleri konjonktürün en uygun olduğu zamanda hayata geçirecektir.

Bize desteğini esirgemeyen siz değerli ortaklarımıza ve çalışmalarını özveriyle sürdüren tüm çalışanlarımıza teşekkür ediyoruz.

Değerli Heyetinizi saygı ve sevgiyle selamlıyoruz.

Yönetim Kurulu



YÖNETİM KURULU VE DENETÇİ

<u>Yönetim Kurulu</u>	<u>Görevi</u>	<u>Görev Başlangıç Tarihi</u>	<u>Görev Bitiş Tarihi</u>
Mustafa Filiz	Yönetim Kurulu Başkanı	27.03.2013	27.03.2016
Ahmet Önder Kazazoğlu	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	27.03.2013	27.03.2016
Mehmet Alper Kaptanoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	27.03.2013	27.03.2016
Mehmet Ahkemoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	27.03.2013	27.03.2016
Hilmi Önder Şahin	Yönetim Kurulu Üyesi	27.03.2013	27.03.2016
İzzet Cemal Kışmir	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	27.03.2013	27.03.2016
Mehmet Sağıroğlu	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	27.03.2013	27.03.2016

Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket yönetiminde icrai görevi yoktur.

Denetçi

BDO Denet Bağımsız Denetim Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. (Member, BDO International Network)	27.03.2013	25.03.2014
--	------------	------------

Bağımsız Denetim Kuruluşu

BDO Denet Bağımsız Denetim Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. (Member, BDO International Network)	27.03.2013	25.03.2014
--	------------	------------

Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı

Yönetim Kurulu Başkanı ve Üyeleri Türk Ticaret Kanununun ilgili maddeleri ve Şirket Esas Sözleşmesi çerçevesinde şirketi temsil etmektedirler.



YÖNETİM KURULU ÜYELERİ HAKKINDA BİLGİLER

Mustafa FİLİZ

Yönetim Kurulu Başkanı

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

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

Halen Alarko Şirketler Topluluğu Mali İşler Koordinatörü olarak görev yapmakta olan Mustafa Filiz, ayrıca Topluluk bünyesindeki çeşitli şirketlerde Yönetim Kurulu Üyesidir.

Evli ve bir çocuk babası olan Mustafa Filiz İngilizce bilmektedir.

Mustafa Filiz' in SPK' nın II-17.1 Sayılı Tebliği uyarınca bağımsızlık niteliği bulunmamaktadır.

Ahmet Önder KAZAZOĞLU

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

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

1979 yılında Alarko Şirketler Topluluğu' na katıldı. Topluluğun yurt içi ve yurt dışındaki çeşitli projelerinde yönetici olarak görev aldı. 2013 yılından itibaren Altek Alarko Elektrik Santralleri Tesis, İşletme ve Ticaret A.Ş' de Grup Koordinatörü olarak görev yapmakta olan Ahmet Önder Kazazoğlu, ayrıca Topluluk bünyesindeki çeşitli şirketlerde Yönetim Kurulu Üyesidir.

Evli ve iki çocuk babası olan Ahmet Önder Kazazoğlu İngilizce bilmektedir.

Ahmet Önder Kazazoğlu' nun SPK' nın II-17.1 Sayılı Tebliği uyarınca bağımsızlık niteliği bulunmamaktadır.

Mehmet Alper KAPTANOĞLU

Yönetim Kurulu Üyesi

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

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

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

Mehmet Alper Kaptanoğlu' nun SPK' nın II-17.1 Sayılı Tebliği uyarınca bağımsızlık niteliği bulunmamaktadır.

Mehmet AHKEMOĞLU

Yönetim Kurulu Üyesi

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

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

Mehmet Ahkemoğlu' nun SPK' nın II-17.1 Sayılı Tebliği uyarınca bağımsızlık niteliği bulunmamaktadır.

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

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

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

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

Hilmi Önder Şahin' nin SPK' nın II-17.1 Sayılı Tebliği uyarınca bağımsızlık niteliği bulunmamaktadır.

İzzet Cemal KİŞMİR***Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi***

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

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

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

İzzet Cemal Kışmir' nin SPK' nın II-17.1 Sayılı Tebliği uyarınca bağımsızlık niteliği bulunmaktadır.

Mehmet SAĞIROĞLU***Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi***

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

Çalışma hayatına 1976 yılında Türk Demirdöküm Fabrikaları A.Ş.' de Bütçe Planlama ve Kontrol Şefi olarak başlamıştır. T. Sınai Kalkınma Bankası, Fidelity Capital, Global Menkul Değerler ve Global Kurumsal Finansman A.Ş.' de yönetici olarak çalışmıştır. 2013 yılından itibaren Pegasus Hava Taşımacılığı A.Ş.' de Yönetim Kurulu Üyesi olarak çalışmaktadır.

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

Mehmet Sağıroğlu' nun SPK' nın II-17.1 Sayılı Tebliği uyarınca bağımsızlık niteliği bulunmaktadır.



25 MART 2014 TARİHLİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI GÜNDEMİ

1. Açılış ve saygı duruşu.
2. Toplantı Başkanlığının seçimi hususunda müzakere ve karar.
3. Genel Kurul toplantı tutanağının imzalanması için Toplantı Başkanlığına yetki verilmesi hususunda müzakere ve karar.
4. 2013 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Denetçi Raporu ve Bağımsız Denetim Kuruluşu Raporunun okunması ve müzakeresi.
5. 2013 yılı Finansal Durum Tablosu ve Kapsamlı Gelir Tablosunun okunması, müzakeresi ve tasdiki.
6. 2013 yılı faaliyetlerinden dolayı, Yönetim Kurulu Üyelerinin ibrası hususunda müzakere ve karar.
7. Yönetim Kurulu Üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları hakkında bilgi sunulması.
8. Şirket kâr dağıtım politikası hakkında bilgi sunulması ve onayı hususunda müzakere ve karar.
9. 2013 yılı faaliyet dönemi kârının dağıtımı hususunda Yönetim Kurulu teklifinin müzakeresi ve karar.
10. Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlerinin tespiti hususunda müzakere ve karar.
11. Yönetim Kurulu üyelerine, Türk Ticaret Kanununun 395 ve 396 ncı maddeleri hükümlerinde anılan yetkilerin verilmesi hususunda müzakere ve karar.
12. Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 Sayılı Tebliğinin ekindeki "Kurumsal Yönetim İlkeleri"nin (1.3.6) maddesinde belirtilen işlemler hakkında Genel Kurula bilgi verilmesi.
13. Türk Ticaret Kanununa göre denetçi seçimi hususunda müzakere ve karar.
14. Sermaye Piyasası Mevzuatına göre Yönetim Kurulunca seçilmiş bulunan Bağımsız Denetim Kuruluşu ile hesaplarımızın denetimi için denetim sözleşmesi imzalanması ve sözleşme taslağının onayı hususunda müzakere ve karar.

Yönetim Kurulu



YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerli Ortaklarımız,

Şirketimizin 2013 yılı faaliyet sonuçlarını yansıtan Finansal Durum Tablosu ve Kapsamlı Gelir Tablosuyla birlikte diğer finansal tablolarını değerli Heyetinizin görüş ve eleştirilerine sunuyoruz.

- 1) Faaliyet raporumuz 01.01.2013 – 31.12.2013 dönemini kapsamaktadır.
- 2) 2013 yılında Yönetim Kurulunda yer almış üyelerin ve Denetim Kuruluşunun görev süreleri 4. sayfadaki tabloda belirtilmiştir.
- 3) Yönetim Kurulu dönem içinde 18 toplantı yapmıştır. Yapılan 17 toplantıya tüm üyelerin katılımı sağlanmıştır. Bir toplantıya ise bir Yönetim Kurulu Üyesi mazereti dolayısıyla katılamamıştır. Yönetim Kurulu kararları oybirliği ile alınmıştır. Bu nedenle karşı oy zaptı yoktur.
- 4) 2013 faaliyet yılında ortaklığımızın kayıtlı sermaye tavanı 20.000.000 TL' dir.
- 5) Çıkarılmış sermayemiz 10.650.794 TL, net dönem kârımız 84.385.039 TL' dir.
- 6) 27 Mart 2013 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantımıza katılım oranı % 59,55' dir. Sermayemizin % 10' undan fazlasına sahip olan ortaklarımız; % 16,42 hisse ile Alarko Holding A.Ş. ve % 34,78 hisse ile Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş.' dir. Borsa İstanbul' da işlem gören hisselerin oranı % 48,77' dir.

Son üç yıllık faaliyet döneminde, çıkarılmış sermaye üzerinden; 2010 yılında % 12,62, 2011 yılında % 29, 2012 yılında ise % 21,64 nakit temettü ödenmiştir.

Yönetim Kurulu tarafından Genel Kurulumuzun onayına sunulan 2013 yılına ilişkin kâr dağıtım önerisi raporun 19. sayfasında yer almaktadır. Borsa İstanbul' da kayıtlı ve orada işlem gören 1 TL nominal değerindeki hisse senedimizin rapor tanzim tarihindeki değeri 18,00 TL' dir.

- 7) 2013 yılında vakıf ve derneklere bağış yapılmamıştır.
- 8) 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla şirket aleyhine açılmış ve şirketin mali durumunu ve faaliyetini etkileyebilecek nitelikte dava bulunmamaktadır.
- 9) Yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, Yönetim Kurulu Üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının, şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek nitelikte işlemleri bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirketle kendisi veya başkası adına yaptığı işlemler ile rekabet yasağı kapsamında faaliyeti bulunmamaktadır.
- 10) Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü ile ilgili bilgiler 27 no.lu dipnotta yer almaktadır.



FAALİYETLERİMİZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

2013 yılı inşaat sektörü açısından hareketli bir yıl olmuş, gerek yapı inşa izinlerinde gerekse yapı kullanma izinlerinde önemli artış gerçekleşmiştir. 2012 yılının son çeyreğinde KDV oranlarına ilişkin olarak yapılan düzenleme ve uygun kredi faizlerinin de etkisiyle, 2013 yılında konut satışları beklentilerin üzerine çıkmıştır. Ancak satışlardaki artışa rağmen 2013 yılında da arz fazlası devam etmiş, son yıllarda birikmiş olan konut stokları henüz eritememiştir.

Büyükçekmece'deki Alkent İstanbul 2000 projesinin en prestijli bölümünü oluşturan Göl Malikanelerinin büyük bölümü satılmıştır. Göl Malikaneleri projesi sosyal tesisleri, çevre peyzaj düzenlemeleri, tek parsel oluşu nedeniyle özel güvenliği olan yüksek prestijli bir yaşam merkezi olmuştur. Projede mevcut az sayıda malikanenin satışına 2013 yılında devam edilmiştir. Ayrıca Maslak'taki arsamızda proje geliştirme çalışmalarımız devam etmektedir.

Büyükçekmece Eskice Köyü'nde bulunan arazilerimizin, mutlak koruma havzasında yer aldığı için inşaat yapılması mümkün olmayan kısmı 2013 yılı içerisinde kamulaştırılmış ve bedeli tahsil edilmiştir.

2013 yılında Alkent İstanbul 2000 çarşısını blok olarak satın almak suretiyle, kira geliri elde edilen gayrimenkul portföyümüzü daha da güçlendirmiş bulunmaktayız. Bu gayrimenkul toplam 784 m² kullanım alanına sahip 10 adet dükkandan oluşmakta ve ana kiracı olarak Macro Süpermarket faaliyet göstermektedir.

Kira geliri elde etmek amacıyla önceki yıllarda portföyümüze kattığımız yüksek prestijli gayrimenkuller ise şunlardır : Fethiye Kalemya Koyu'nda 100.037 m² arazi üzerinde kurulu, 23.922 m² kapalı alana sahip, 781 yatak kapasiteli, beş yıldızlı Hillside Beach Club Tatil Köyü, İstanbul Eyüp'te 13.503 m² arsa üzerinde bulunan 13.794 m² fabrika binası ve tesisler, İstanbul Etiler'de 4.233 m² arsa alanına sahip Alkent Etiler Çarşısı'nda 39 adet dükkan, İstanbul, Karaköy Necatibey Caddesi'nde 1.730 m² kullanım alanına sahip 4 katlı Alarko İş Merkezi, İstanbul Tepebaşı'nda 750 m² kullanım alanlı 3 katlı dükkan ve 3 ofis katından oluşan Alarko-Dim İş Merkezi, Ankara Çankaya'da bulunan 6 katlı 1.943 m² kullanım alanlı Alarko İş Merkezi.

Güçlü özkaynak ve likidite yapısı sayesinde, yeni projeler için ayırmış olduğu kaynakları para ve sermaye piyasalarında değerlendiren şirketimiz 2013 yılında da yüksek finansal getiri elde etmeye devam etmiştir.

FAALİYETLERİMİZE İLİŞKİN DİĞER BİLGİLER

- 1) Şirketimizin 2013 hesap döneminde Araştırma ve Geliştirme çalışmaları bulunmamaktadır.
- 2) Şirketimiz 2013 yılında İstanbul Büyükçekmece Alkent 2000 Sitesi'nde 5.500.000 TL değerinde yatırım amaçlı 10 adet dükkan satın almıştır. Ayrıca portföyümüzde bulunan Hillside Beach Club Tatil Köyü'nde 385.980 TL tutarında ilave yatırım yapmıştır.
- 3) Şirketimizin iç kontrol sistemi ile iç ve dış denetim faaliyetleri hakkında bilgiler : Şirketimiz Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplere uymaktadır. Bu kapsamda Yönetim Kurulu bünyesinde "Denetimden Sorumlu Komite" oluşturulmuş ve Yönetim Kurulu tarafından çalışma esasları belirlenmiştir. Oluşturulan iç kontrol sistemine göre yapılan denetimler sonucunda düzenlenen şirket içi denetim raporları ve bağımsız denetim kuruluşlarına yaptırılan denetimler sonucunda hazırlanan denetim raporlarının sonuçları komite tarafından takip edilerek Yönetim Kurulu'na raporlanmaktadır. Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 2013 yılı faaliyet sonuçlarını gösteren finansal tabloları, Denet Bağımsız Denetim Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. (Member, BDO International Network) tarafından bağımsız denetime tabi tutulmuştur. 2013 hesap dönemi içinde iki defa iç denetim ve iki defa bağımsız denetim yapılmış olumsuz bir durum tespit edilmemiştir. Dönem içinde kamu ve özel denetimi yapılmamıştır. Ayrıca, Denetimden Sorumlu Komite tarafından finansal tablolar kontrol edilmiş ve şirketin mali durumunu aynen aksettirdiği, defter ve kayıtlara müstenid ve mutabık bulunduğu keza 2013 faaliyet sonuçlarının kanun ve esas sözleşme hükümlerine uygun olduğu tespit edilmiştir.



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

İştirak Edilen Şirket	Esas Sermayesi (TL)	İştirak Bedeli (TL)	İştirak Payı (%)
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.	120.072.000	1.196	0,00
Alarko Deyaar Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	22.193.713	143	0,00
Alarko Holding A.Ş.	223.467.000	608.222	0,27

Ayrıca, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla iştiraklerimizdeki ortaklık oranımız ile 2012 ve 2013 yıllarında elde ettiğimiz temettülerle ilgili bilgiler Finansal Tablolara ilişkin 4 ve 19 no.lu dipnotlarda yer almaktadır.

- 5) Şirketimizin iktisap ettiği kendi payları bulunmamaktadır.
- 6) Şirket ve Yönetim Kurulu Üyelerinin mevzuat hükümlerine aykırı uygulamaları olmadığı gibi şirket ve Yönetim Kurulu Üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırım yoktur.
- 7) Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşılmış olup, Şirketin Genel Kurullarında alınan kararlarda uygulanmayan bir husus yoktur.
- 8) Dönem içinde olağanüstü genel kurul yapılmamıştır.
- 9) Şirketimizin sosyal sorumluluk projesi çerçevesinde harcaması bulunmamaktadır. Üyesi olduğumuz GYO Derneği ve ana hissedar olan şirketler grubunca kurulmuş eğitim vakfı kanalı ile sosyal katkı yapılmaktadır.
- 10) Türk Ticaret Kanununun 195/1 inci maddesi gereği, şirketimiz hakim şirket niteliğindeki Alarko Holding A.Ş.' nin bağlı şirkettir. Şirketimiz hakim şirketle veya hakim şirkete bağlı şirketlerle bazı mal ve hizmet alım-satım işlemleri gerçekleştirmiş olup söz konusu işlemlerin tamamı piyasa koşullarına uygundur.

Şirketimizin hakim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı şirketlerin yararına yaptığı hukuki işlemler bulunmamaktadır. Dolayısıyla, geçmiş faaliyet yılında hakim şirketin ya da ona bağlı şirketlerin yararına Şirketimiz tarafından alınan veya alınmasından kaçınılan önlem bulunmamaktadır.

Şirketimizin hakim şirketle ve hakim şirkete bağlı şirketlerle yürüttüğü faaliyetleri piyasa koşullarına ve yürürlükteki yasal mevzuata uygun olup, Türk Ticaret Kanununun 199 uncu maddesi uyarınca denkleştirme gerektirecek bir işlem bulunmamaktadır.

- 11) Faaliyet yılının sona ermesinden sonra raporun hazırlandığı tarihe kadar Şirkette, ortakların alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikte bir olay meydana gelmemiştir.
- 12) Dönem içinde Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri olmamıştır.
- 13) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi konularda hizmet aldığı kurumlarla arasında çıkan çıkar çatışması bulunmamaktadır.
- 14) Yıl içinde 15 özel durum açıklaması yapılmıştır. Ek açıklama istenmemiştir.



YÖNETİM KURULU ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri hariç, diğer Yönetim Kurulu Üyelerine huzur hakkı, ücret, prim ikramiye, kâr payı gibi mali menfaat sağlanmamıştır. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri ile üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin 2013 yılında brüt toplamı 854.343 TL' dir.

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

PERSONELE İLİŞKİN BİLGİLER

01.01.2013 - 31.12.2013 döneminde şirketimizin ortalama çalışan personel sayısı 7' dir.

Şirketimizin 31.12.2013 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı yükümlülüğü 152.677 TL olup tamamı için karşılık ayrılmıştır.

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

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

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

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

ŞİRKETİN SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

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

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

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

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

Şirketin sermaye ve ortaklık yapısında 2013 yılı hesap döneminde bir değişiklik olmamıştır.



KÂR DAĞITIM POLİTİKASI

Kâr dağıtım politikası şirketimizin faaliyet raporuna ekli Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu' nda yer almakta ve Şirketin internet sitesinde kamuya açıklanmaktadır.

Şirketimiz; Sermaye Piyasası Mevzuatı, Türk Ticaret Kanunu, Vergi Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile Esas Sözleşmemizin kâr dağıtım ile ilgili maddesi çerçevesinde yeni yatırımlar ve likidite durumu dikkate alınmak suretiyle kâr dağıtımını yapmaktadır. 2014 ve izleyen yıllarda yapılacak yeni yatırımlar ve likidite durumu dikkate alınmak suretiyle kâr dağıtımını konusunda karar verilecektir.

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

Şirketimiz 2013 yılında 2.304.540 TL kâr payı dağıtmıştır.

DÖNEM İÇİNDE ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE NEDENLERİ

Şirketimizin, Esas Sözleşmesinin (2), (3), (4), (5), (6), (7), (9), (11), (12), (13), (14), (15), (16), (18), (19), (20), (21), (22), (23), (24), (25), (26), (27), (28), (29), (30), (31), (32), (33), (35), (36), (37) nci maddelerinin tadili ile (17) nci maddenin iptaline ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu' na 19.12.2012 tarihinde yaptığı başvuru, Sermaye Piyasası Kurulu' nun 31.01.2013 tarih ve 12233903-82-908 sayılı izin yazısı ile T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü' nün 04.02.2013 tarih ve 67300147/431.02.8940-140718-1135-696 sayılı izin yazıları ile uygun görülmüştür.

Söz konusu tadil metinleri 27 Mart 2013 tarihinde yapılan Genel Kurul Toplantısında kabul edilmiştir.

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

RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ

Şirketimizin karşılaşılabileceği risklerin erken saptanması ve etkin bir risk yönetim sisteminin oluşturulması amacıyla Yönetim Kuruluna tavsiyede bulunmak üzere 4 üyeden oluşan bir Riskin Erken Saptanması Komitesi kurulmuş ve çalışma esasları Yönetim Kurulunca onaylanmıştır.

Yönetim Kurulu, bir risk yönetim mekanizması oluşturmuştur. Karşılaşılması muhtemel tüm riskler Şirket Yönetim Kurulu üyelerinden oluşan Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından periyodik olarak gözden geçirilmektedir. Komite dönem içinde 6 defa tam üye sayısı ile toplanmış ve rapor Yönetim Kurulu bilgisine sunulmuştur.

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



MALİ GÖSTERGELER

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla düzenlenen bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolara göre, mali göstergeler aşağıdaki gibidir.

Mali Göstergeler	2013 Yılı	2012 Yılı
Net Satış Hasılatı	32.208.298 TL	15.310.975 TL
Net Dönem Kârı	84.385.039 TL	14.268.178 TL
Cari Oran	120,77	50,34
Likitide Oranı	108,82	44,75
Borç Özkaynak Oranı	% 0,57	% 1,36
Aktif Toplamı	388.760.710 TL	308.888.850 TL

2013 faaliyet dönemi ile ilgili temel rasyolar incelendiğinde, Şirketimizin net çalışma sermayesinin yeterli olduğu, Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklarının tamamını nakit veya kısa sürede nakde dönüştürülmesi mümkün olan iktisadi kıymetlerle ödeyebileceği ve işletme faaliyetlerinin özkaynaklarla finanse edildiği görülmektedir. Şirketin ödenmiş sermayesi 10.650.794 TL olup, borçlarını karşılayabilecek durumdadır. Şirketin finansal yapısı faaliyetlerin devamı açısından yeterli olup bu konuda alınması düşünülen önlem bulunmamaktadır.

31.12.2013 tarihi itibarıyla 1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden pay sayısı 10.650.794 olup pay başına aktif değer 37 TL' dir.

Portföyümüzde yer alan varlıklara ilişkin özet bilgiler aşağıdaki gibidir :

i – Gayrimenkuller

Gayrimenkuller, Gayrimenkul Projeleri, Gayrimenkule Dayalı Haklar		Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	
			KDV Hariç	KDV Dahil
- Büyükçekmece Eskice Köyü'nde bulunan villalar	Büyükçekmece Eskice Köyü 106 ada 18 parselde bulunan 63 adet villa projesinden kalan 13 adet villa.	31.12.2013	18.550.000	21.889.000
- Büyükçekmece Eskice Köyü Arsası	Büyükçekmece / İstanbul, 3 adet parsel, 622.651,10 m ² .	31.12.2013	43.753.000	51.628.540
- Maslak Arsası	Sarıyer / İstanbul, 2 adet parsel, Maslak'ta, Şişli-İstinye Büyükdere Asfaltı üzerinde 18.961,90 m ² .	31.12.2013	39.821.000	46.988.780
- İstanbul Şişhane İş Merkezi	Beyoğlu / İstanbul, brüt 730 m ² , 3 kat / büro, 1 kat / giriş- mağaza, asansörlü, jeneratörlü, klimalı ve yerden ısıtılı.	31.12.2013	2.400.000	2.832.000
- İstanbul Karaköy İş Merkezi	Karaköy / İstanbul, brüt 1.730 m ² , tek blok halinde, asansörlü, fuel-oil ısıtılı, ½'si 1997 yılında, ½'si 1999 yılında satın alınmıştır.	31.12.2013	2.600.000	3.068.000
- Ankara Çankaya İş Merkezi	Çankaya / Ankara, brüt 1.887 m ² , tek blok halinde, 6 kat, asansörlü, chiller havalandırma, doğalgaz ısıtılı.	31.12.2013	3.206.000	3.783.080



Gayrimenkuller, Gayrimenkul Projeleri, Gayrimenkule Dayalı Haklar		Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	
			KDV Hariç	KDV Dahil
- Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü	Fethiye / Muğla, 10.128 m ² , Kaya Köyü, Kalemya Koyu'nda bulunan 1. Sınıf Tatil Köyü içinde 3 no.lu parsel.	31.12.2013	13.267.798	15.656.002
- Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü (kullanım hakkı)	Fethiye / Muğla, 2 adet parsel, 84.762 m ² , Kaya Köyü, Kalemya Koyu'nda bulunan 1 no.lu parsel için Üst Hakkı.	31.12.2013	77.038.202	90.905.078
- Eyüp - Topçular Kargir Fabrika ve Arsası	Eyüp / İstanbul, 15.675 m ² , Topçular Mahallesinde konumlu, 8 kapı nolu ve 247 Ada, 56 nolu parselde konumlu tesis.	31.12.2013	30.446.000	35.926.280
- Etiler Alkent Sitesi'nde 39 adet Dükkan	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Etiler Alkent Sitesi bünyesinde yer alan alışveriş merkezinde konumlu 39 adet dükkan.	31.12.2013	9.557.000	11.277.260
- Büyükçekmece Alkent 2000 Yeditepe Sitesi 'nde 10 adet Dükkan	İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Alkent 2000 Yeditepe Sitesi bünyesinde yer alan alışveriş merkezinde konumlu 10 adet dükkan.	26.12.2013	5.650.000	6.667.000
TOPLAM			246.289.000	290.621.020

ii – Para ve Sermaye Piyasası Araçları

Cinsi	Tutarı (TL)	Oranı (%)
Tahvil ve Bonolar	129.292.842	75,49
Vadeli Döviz Tevdiat	34.741.353	20,29
Hisse Senedi	2.834.313	1,66
Yatırım Fonları	2.203.881	1,29
Vadeli TL Mevduat	2.080.729	1,21
Vadesiz TL Mevduat	111.092	0,06
Vadesiz Döviz Tevdiat	8	0,00
TOPLAM	171.264.218	100

iii – İştirakler

Cinsi	Tutarı (TL)	Oranı (%)
İştirakler	1.339	100

PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARDAN KIRAYA VERİLENLER HAKKINDA BİLGİLER

Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Sigorta Değeri (TL)	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri (TL)	Aylık Kira Bedeli (TL)	Kiracı	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi
- İstanbul Şişhane İş Merkezi	800.000	31.12.2013	8.250	7.770	Altek Alarko Elektrik Sant. Tesis İşl. ve Tic. A.Ş.	01.07.2013	1 yıl
- İstanbul Karaköy İş Merkezi	1.750.000	31.12.2013	6.750	6.250	4C Tüketim Malzemeleri İth. İhr. Ltd. Şti.	01.05.2013	1 yıl
			3.869	3.740	Çırakoğlu Mim. Tas. ve Dnş. Ltd.Şti.	01.10.2013	1 yıl
			2.393	2.592	Evo Bilgi Teknolojileri San. Tic. Ltd.Şti.	01.03.2013	1 yıl
			2.393	2.298	Kırcı Jenaratör Satış ve Servis Hizmetleri A.Ş.	01.03.2013	1 yıl
			2.393	1.997	Züccacıeciler Derneği İktisadi İşletmesi	01.11.2013	1 yıl
			920	1.060	Benim Ev ve Mutfak Eşyaları San. Tic. A.Ş.	01.11.2009	5 yıl
			9.484	11.600	Kırcı Jenaratör Satış ve Servis Hizmetleri A.Ş.	01.01.2014	1 yıl
- Ankara Çankaya İş Merkezi	1.970.000	31.12.2013	21.373	30.261	Alarko Carrier Sanayi ve Ticaret A.Ş. - Ankara Şb.	01.02.2013	1 yıl
- Eyyüp - Topçular Fabrika	2.200.000	31.12.2013	48.279	52.603	Karyer Isı San. ve Tic. Ltd. Şti.	01.01.2014	1 yıl
- Büyükcemece Alkent 10 Adet Dükkan (1)	1.035.136	26.12.2013	30.833	35.103			
1	756.417	26.12.2013	22.531	27.445	Migros Ticaret A.Ş.	01.01.2014	1 yıl
2	69.538	26.12.2013	2.071	1.100	Banu Eraslan	01.01.2014	1 yıl
3	45.457	26.12.2013	1.354	1.040	Banu Eraslan	01.01.2014	1 yıl
4	24.107	26.12.2013	718	940	Yavuz Önder	01.01.2014	1 yıl
5	23.553	26.12.2013	702	1.300	Beyin Gücü İnsan Kay. Danış. ve Gıda Ltd. Şti.	01.01.2014	1 yıl
6	22.986	26.12.2013	685	953	Mürsel Küçük	01.01.2014	1 yıl
7	22.986	26.12.2013	685	581	Mosino Kuaförük Hizmetleri ve Ticaret Ltd. Şti.	01.01.2014	1 yıl
8	22.986	26.12.2013	685	581	Mosino Kuaförük Hizmetleri ve Ticaret Ltd. Şti.	01.01.2014	1 yıl
9	23.553	26.12.2013	701	581	Mosino Kuaförük Hizmetleri ve Ticaret Ltd. Şti.	01.01.2014	1 yıl
10	23.553	26.12.2013	701	582	Mosino Kuaförük Hizmetleri ve Ticaret Ltd. Şti.	01.01.2014	1 yıl





Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Sigorta Değeri (TL)	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri (TL)	Aylık Kira Bedeli (TL)	Kiracı	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi
- Etiler Alkent Çarşı 39 Adet Dükkan	8.453.000	31.12.2013	75.261	124.846			
1 F1-01	543.175	31.12.2013	4.191	7.918	Migros Ticaret A.Ş.	01.02.2010	10 yıl
2 F1-02	1.164.234	31.12.2013	5.542	16.971	Migros Ticaret A.Ş.	01.02.2010	10 yıl
3 F1-03	323.852	31.12.2013	3.640	4.722	Migros Ticaret A.Ş.	01.02.2010	10 yıl
4 F2-01	110.684	31.12.2013	1.423	1.640	Çiçek Sepeti - Cem Kutsal	01.01.2014	1 yıl
5 F2-02	248.014	31.12.2013	1.489	2.500	Alkent Kuru Temizleme San. İç ve Dış Tic. Ltd. Şti.	01.12.2013	1 yıl
6 F2-03	182.422	31.12.2013	1.489	2.700	Terapist Veteriner Tıp Merkezi Ltd. Şti.	01.09.2013	1 yıl
7 F2-04	182.422	31.12.2013	1.737	2.013	Doruk Unlu Mam. San. ve Perakende Hizm. A.Ş.	01.10.2011	5 yıl
8 F2-05	182.422	31.12.2013	1.814	2.013	Doruk Unlu Mam. San. ve Perakende Hizm. A.Ş.	01.10.2011	5 yıl
9 F2-06	182.422	31.12.2013	1.737	5.262	Aycin Eczanesi	01.06.2013	1 yıl
10 F2-07	69.692	31.12.2013	587	2.180	Deniz 35 Gıda Pazarlama Tic. Ltd. Şti.	01.08.2013	1 yıl
F2-07	137.329	31.12.2013	1.150	2.044	İSS Tesis Yönetim Hizmet A.Ş.	01.05.2013	1 yıl
11 F2-08	143.480	31.12.2013	1.163	2.136	İSS Tesis Yönetim Hizmet A.Ş.	01.05.2013	1 yıl
F2-08	65.591	31.12.2013	536	2.051	Deniz 35 Gıda Pazarlama Tic. Ltd. Şti.	01.08.2013	1 yıl
12 F2-11	137.329	31.12.2013	1.553	2.250	Plaza Yapı Malzemeleri İthalat ve Ticaret A.Ş.	01.08.2013	1 yıl
13 F2-12	278.759	31.12.2013	1.553	2.250	Plaza Yapı Malzemeleri İthalat ve Ticaret A.Ş.	01.08.2013	1 yıl
14 F2-13	69.692	31.12.2013	1.553	1.870	Esra Karataş	01.12.2013	1 yıl
15 F2-14	137.329	31.12.2013	1.588	1.728	Erhan Yılmaz	01.03.2013	1 yıl
16 F2-15	69.692	31.12.2013	737	850	Çiçek Sepeti - Cem Kutsal	01.01.2014	1 yıl
F2-15	69.692	31.12.2013	752	1.790	Muhammed Sevgin	01.05.2013	1 yıl
17 F2-16	334.103	31.12.2013	1.489	1.710	Çiçek Sepeti - Cem Kutsal	01.01.2014	1 yıl
18 F3-01	34.846	31.12.2013	525	2.400	Tülin Özdemir	01.03.2013	1 yıl
F3-01	69.692	31.12.2013	1.067	1.563	Tülin Özdemir	01.07.2013	1 yıl
F3-01	34.846	31.12.2013	525	1.500	Mika Ev Tekstili San. ve Tic. A.Ş.	01.05.2013	1 yıl



Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Sigorta Değeri (TL)	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri (TL)	Aylık Kira Bedeli (TL)	Kiracı	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi
F3-01	69.692	31.12.2013	1.059	528	Berrin - Bünyamin Özgültekin	01.10.2013	1 yıl
19	139.379	31.12.2013	1.977	1.954	Emor Emlak Org. Kirtasiye Tic. Ltd. Şti.	01.02.2013	1 yıl
20	139.379	31.12.2013	1.100	1.000	Emor Emlak Org. Kirtasiye Tic. Ltd. Şti.	01.03.2013	1 yıl
21	139.379	31.12.2013	1.489	1.822	E-Lab Sağlık Hizmetleri A.Ş.	01.07.2013	1 yıl
22	139.379	31.12.2013	1.489	1.822	E-Lab Sağlık Hizmetleri A.Ş.	01.07.2013	1 yıl
23	278.759	31.12.2013	2.978	5.471	Akbank A.Ş.	01.04.2009	5 yıl
24	69.692	31.12.2013	2.234	3.380	Gülşay Egemen	01.07.2013	1 yıl
F3-07	209.071	31.12.2013	745	1.000	Gülşay Egemen	01.11.2013	1 yıl
F3-08	114.785	31.12.2013	1.489	1.160	STR Film Yapımcılığı Eğitim Turizm Ltd. Şti.	01.11.2013	1 yıl
26	139.379	31.12.2013	1.489	1.900	STR Film Yapımcılığı Eğitim Turizm Ltd. Şti.	01.03.2013	1 yıl
27	114.785	31.12.2013	1.489	1.560	STR Film Yapımcılığı Eğitim Turizm Ltd. Şti.	01.03.2013	1 yıl
28	139.379	31.12.2013	1.588	2.020	Duru Otomotiv Turizm Tic. Ltd. Şti.	01.04.2013	1 yıl
29	139.379	31.12.2013	1.271	1.056	Berrin - Bünyamin Özgültekin	01.10.2013	1 yıl
F3-12	139.379	31.12.2013	1.271	1.056	Berrin - Bünyamin Özgültekin	01.10.2013	1 yıl
F3-12	69.692	31.12.2013	635	1.435	Santeks Saner Tekst. Tic. Ltd. Şti.	01.03.2013	1 yıl
F4-01	71.738	31.12.2013	724	1.154	Gülşay Egemen	01.08.2013	1 yıl
F4-01A	69.692	31.12.2013	699	1.300	Osman Gül	01.10.2013	1 yıl
F4-02	69.692	31.12.2013	731	1.500	Milano Şarapçılık San. Tic. Ltd. Şti.	01.11.2013	1 yıl
F4-02A	71.738	31.12.2013	758	800	Tatlı Rüyalar Gıda ve Danış. San. Tic. Ltd. Şti.	01.04.2013	1 yıl
F4-03	141.430	31.12.2013	1.688	1.865	Bambino Oyuncak San. Tic. Ltd. Şti.	01.11.2013	1 yıl
F4-04	69.692	31.12.2013	1.588	1.500	Mino Gıda Ticaret ve Sanayi Ltd. Şti.	01.11.2013	1 yıl
F4-05	69.692	31.12.2013	1.588	1.671	Candostlar Kuaför Güzellik Salon İş. Ltd. Şti.	01.06.2013	1 yıl
F4-06	137.329	31.12.2013	1.624	3.292	Candostlar Kuaför Güzellik Salon İş. Ltd. Şti.	01.06.2013	1 yıl
F4-07	143.480	31.12.2013	1.421	1.650	Akip Gıda San. Tic. A.Ş.	01.11.2013	1 yıl



Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Sigorta Değeri (TL)	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri (TL)	Aylık Kira Bedeli (TL)	Kiracı	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi
37	282.865	31.12.2013	1.390	3.300	Akip Gıda San. Tic. A.Ş.	01.11.2013	1 yıl
38	147.581	31.12.2013	620	3.539	Candostlar Kuaför Güzellik Salon İşl. Ltd. Şti.	01.06.2013	1 yıl
	184.472	31.12.2013	770	2.050	Tatlı Rüyalar Gıda ve Danış. San. Tic. Ltd. Şti.	01.04.2013	1 yıl
	180.372	31.12.2013	1.517	2.000	Tatlı Rüyalar Gıda ve Danış. San. Tic. Ltd. Şti.	01.04.2013	1 yıl
- Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü (2)	64.605.261	31.12.2013	9.430.000	12.091.776	Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.		
				11.995.276	Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	21.04.2004	Süresiz
				96.500	Kafkas Kuyumculuk – Mehmet Fuat Kırğız	20.04.2013	1 Sezon

Dipnotlar:

- (1) İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Alkent 2000 Mahallesi, Alkent 2000 Yeditepe Sitesi' nde bulunan, toplam 784 m² büyüklüğündeki 10 adet bağımsız bölümden oluşan dükkanlar, 27.12.2013 tarihinde 5.500.000 TL (KDV hariç) bedelle satın alınmıştır.
- (2) Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü ana işletmecisi Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.' dir. İşletme sözleşmesine göre yıllık kira geliri asgari 2.582.000 ABD Dolarıdır. Bu bedelin içinde Tatil Köyündeki 2 adet dükkanın kirası da dahildir. İşletme sözleşmesine göre, söz konusu dükkanların kira gelirleri işletmeciyi şirkete aittir. Kiralama işlemi şirketimiz tarafından yapılmakta ve bu dükkanlardan elde edilen kira geliri 2.582.000 ABD Doları ana kira bedelinden düşülmektedir. Ekspertiz raporu bu dükkanlar dahil tesisin tamamı için alınmaktadır. Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü, ABD Doları karşılığı TL olarak kiraya verilmiştir. Kurdaki değişime göre kira tutarının TL değeri değişmektedir. Yıllık sabit 2.582.000 ABD Doları kiraya ilave olarak tesis için Orman Bakanlığı' na ödenen arazi tahsis bedeli (TL), işletme geliri üzerinden ödenen % 2 arazi kira bedeli (TL) ve işletmecinin yıllık brüt faaliyet kârı 3.500.000 ABD Dolarını aşarsa aşan kısmının % 50 si yıllık kira bedeline ilave edilir.



KÂR DAĞITIM ÖNERİSİ

Genel Kurulumuzun onayına sunulan, 2013 yılına ait finansal tablolarda yer alan dönem kârı 84.385.039 TL' dir. Önceki yıllarda ayrılan birinci tertip genel kanuni yedek akçe tutarı yasal tavana ulaştığından, net dağıtılabilir dönem kârı da 84.385.039 TL' dir.

- Net dağıtılabilir dönem kârından 4.260.318 TL' lik kısmının ortaklara kâr payı olarak nakden dağıtılmasını,
- Dağıtılacak kâr payı üzerinden 372.778 TL tutarında ikinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmasını,
- Kalan tutarın olağanüstü yedek akçelere eklenmesini,
- Kâr payı dağıtımına 30 Mayıs 2014 tarihinde başlanmasını,

teklif ediyoruz.

Yönetim Kurulu

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

Dönem Kârı	84.385.039 TL
Birinci Tertip Genel Kanuni Yedek Akçe (Yasal tavana ulaşılmıştır.)	-
Net Dağıtılabilir Dönem Kârı.....	84.385.039 TL
Ortaklara Nakden Dağıtılacak Kâr Payı.....	4.260.318 TL
İkinci Tertip Genel Kanuni Yedek Akçe	372.778 TL
Olağanüstü Yedeklere Aktarılmak Üzere Kalan.....	79.751.943 TL
Dağıtılacak Kâr Payının Çıkarılmış Sermayeye Oranı	% 40,00
Dağıtılacak Kâr Payının Net Dağıtılabilir Dönem Kârına Oranı	% 5,05



KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

1. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması için gerekli özeni göstermiştir. Kurumsal Yönetim Tebliğinde uygulanması zorunlu tutulan ilkelerin tamamı Şirketimiz tarafından uygulanmıştır. Uygulanması zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkelerinin büyük bölümüne uyulmuş olup, uyulamayanlar ise ilgili bölümünde açıklanmıştır. Konuya ilişkin açıklamalar aşağıdaki bölümlerde yer almaktadır. Kurumsal Yönetim Komitesi çalışmalarına devam etmektedir.

BÖLÜM I – PAY SAHİPLERİ

2. Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi

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

Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi Yöneticisi Fatma Acar' dır.

İletişim bilgileri:

Tel : 0212 310 33 00 - 227 52 00 pbx
Faks : 0212 261 84 31
E-mail adresi: fatma.acar@alarko.com.tr

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

3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

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

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

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

4. Genel Kurul Toplantıları

Yıllık Olağan Genel Kurul toplantısı yapılmış ve % 59,55 nisapla toplanmıştır. Toplantıya medya katılmıştır.

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



Genel Kurulun yapılma ve katılım esaslarını düzenleyen “Genel Kurulun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönerge” ye uyulması şartıyla medya, menfaat sahipleri ve Şirketin orta ve üst kademe yöneticilerinin Genel Kurula katılma hakları vardır.

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

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

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

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

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

5. Oy Hakları ve Azlık Hakları

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

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

İştirak Edilen Şirket	Esas Sermayesi (TL)	İştirak Bedeli (TL)	İştirak Payı (%)
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.	120.072.000	1.196	0,00
Alarko Deyaar Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	22.193.713	143	0,00
Alarko Holding A.Ş.	223.467.000	608.222	0,27

6. Kâr Payı Hakkı

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

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

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



yapmaktır. 2014 ve izleyen yıllarda yapılacak yeni yatırımlar ve likidite durumu dikkate alınmak suretiyle kâr dağıtımını konusunda karar verilecektir.

Şirketimiz 2013 yılında 2.304.540 TL kâr payı dağıtmıştır.

7. Payların Devri

Şirket esas sözleşmesinde pay devrini kısıtlayan özel bir hüküm bulunmamaktadır.

BÖLÜM II – KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

8. Şirket Bilgilendirme Politikası

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

Bilgilendirme Politikasının Genel Çerçevesi :

Bilgilendirme Politikamız Sermaye Piyasası Mevzuatına, Borsa İstanbul düzenlemelerine, Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporumuzda açıklanan ilkelere ve Şirketimizin etik kurallarına bağlı olarak oluşturulmuştur.

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

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

Yetki ve Sorumluluk :

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

Bilgilerin Kamuya Açıklanma Şekilleri :

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

- **Özel Durum Açıklamaları :** Özel durum açıklamaları Sermaye Piyasası Kurulu' nun II-15.1 sayılı "Özel Durumlar Tebliği" çerçevesinde hazırlanır, imza yetkisine sahip yöneticiler tarafından imzalanarak Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) ile kamuya açıklanır. Ayrıca özel durum açıklamaları Şirket' in internet sitesinde yayınlanarak 5 yıl süre ile saklanır.
- **Faaliyet Raporları :** Faaliyet raporları Sermaye Piyasası Mevzuatına ve Kurumsal Yönetim İlkelerine uygun olarak hazırlanmakta ve Yönetim Kurulunun onayından geçirilmektedir. Şirketimizin yıllık faaliyet raporları Türkçe ve İngilizce olarak iki dilde basılmakta, şirket merkezinde ve internet sitesinde yatırımcıların incelemesine sunulmaktadır. Şirket merkezine gelemeyenlere ise diledikleri takdirde, elektronik ortamda veya posta yoluyla iletilmektedir.
- **Röportaj ve Basın Açıklamaları :** Şirketin yıllık olağan genel kurul toplantısından sonra, Genel Müdür tarafından yazılı ve görsel basın yoluyla kamuya yıllık bilgiler ve gelecek döneme ilişkin beklentiler açıklanmaktadır. Bunun dışında basın bülteni şeklinde yapılacak açıklamalar, kamuyu bilgilendirmek amacıyla Şirketimizin Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi



Yöneticisi tarafından hazırlanır ve bilgilendirme politikası ilkelerine uygun olarak dağıtım yapılır.

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

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

İdari Sorumluluğu Bulunan Kişilerin Belirlenmesinde Kullanılan Kriterler :

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

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



İçsel Bilgilerin Gizliliğinin Sağlanması :

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

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

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

9. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği :

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin internet sitesi bulunmaktadır. Şirketin internet sitesinin adresi www.alarkoyatirim.com.tr dir. İnternet sitesinde Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen hususlara yer verilmiştir.

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

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

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

LİNKLERİN LİSTESİ :

- 1) Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

BÖLÜM I - PAY SAHİPLERİ

- 2) Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi
- 3) Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı
- 4) Genel Kurul Toplantıları
- 5) Oy Hakları ve Azlık Hakları
- 6) Kâr Payı Hakkı
- 7) Payların Devri

BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

- 8) Şirket Bilgilendirme Politikası
- 9) Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği
 - Ticaret Sicili Bilgileri
 - Son durum itibarıyla ortaklık ve yönetim yapısı
 - İmtiyazlı paylar hakkında detaylı bilgi
 - Değişikliklerin yayımlandığı Ticaret Sicil Gazetelerinin tarih ve sayısı ile birlikte Şirket esas sözleşmesinin son hali



- Özel Durum Açıklamaları
- Faaliyet Raporları
- Periyodik Finansal Raporlar
- İzahnameler ve Halka Arz Sirküleri
- Genel Kurul Toplantılarının Gündemleri
- Genel Kurul Toplantılarının Katılanlar Cetveli ve Toplantı Tutanaqları
- Vekâleten Oy Kullanma Formu
- Çağrı yoluyla hisse senedi veya vekâlet toplanmasında hazırlanan zorunlu bilgi formları ve benzeri formlar
- Kâr Dağıtım Politikası
- Bilgilendirme Politikası
- Sermaye Piyasası Araçlarının değerine etki edebilecek önemli Yönetim Kurulu Kararlarının toplantı tutanaqları
- Sıkça sorulan sorular (şirkete ulaşan bilgi talepleri, soru ve ihbarlar ile bunlara verilen cevaplar)
- Sürekli Bilgilendirme Formu
 - Portföy Bilgileri
 - Toplam Portföy Değerine Göre Oranlar
 - Yönetim Kurulu Üyeleri ve Genel Müdürü
 - Yatırım Amacı / Strateji
 - Esas Sözleşme
 - İzahname
 - Mali Tablolar
 - Özel Durum Açıklamaları
 - Gayrimenkul Değerleme (Ekspertiz) Raporları

10) Faaliyet Raporu

BÖLÜM III - MENFAAT SAHİPLERİ

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

BÖLÜM IV - YÖNETİM KURULU

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

10. Faaliyet Raporu

Faaliyet raporlarında Kurumsal Yönetim İlkelerinde sayılan bilgilere yer verilmiştir.

BÖLÜM III - MENFAAT SAHİPLERİ

11. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

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



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

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

12. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Şirketimizin menfaat sahiplerinin yönetime katılımı konusunda özel bir model oluşturulmamıştır.

Menfaat sahiplerinin hakları mevzuat tarafından korunmaktadır.

13. İnsan Kaynakları Politikası

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

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

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

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

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

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

14. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

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

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

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



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

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

Yönetim Kurulu; Genel Müdür ve diğer ilgili yöneticiler tarafından kendisine bildirilen, bilinen veya kuşku edilen ihlalleri inceleyerek veya gerektiğinde Denetim Grubu'na inceleterek bu etik kurallara uyulmasını sağlar. İhlalin sabit olması halinde, gerekli disiplin cezaları verilir.

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

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

BÖLÜM IV - YÖNETİM KURULU

15. Yönetim Kurulu' nun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler

Yönetim Kurulu

Mustafa Filiz	Başkan
Ahmet Önder Kazazoğlu	Başkan Vekili
Mehmet Alper Kaptanoğlu	Üye
Mehmet Ahkemoğlu	Üye
Hilmi Önder Şahin	Üye
İzzet Cemal Kışmır	Üye (Bağımsız)
Mehmet Sağıroğlu	Üye (Bağımsız)

Yönetim Kurulu Üyelerinin şirket yönetiminde icrai görevi yoktur.

Yönetim Kurulu'nda 2 bağımsız üye vardır.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği seçimi için, Yönetim Kurulu üyeleri arasından Aday Gösterme Komitesi oluşturulmamış olup Sermaye Piyasası Kurulu' nun Kurumsal Yönetim Tebliğinde yer alan hükmü gereğince Kurumsal Yönetim Komitesi, Aday Gösterme Komitesinin görevini yapmıştır. Kurumsal Yönetim Komitesi bağımsız üye için iki aday göstermiş olup adayların bağımsızlık kriterini taşıyıp taşımadığına ilişkin rapor Yönetim Kuruluna 20.02.2013 tarihinde sunulmuştur. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri bağımsızlık kriterlerine uygun olup, bağımsızlık beyanları alınmış, ilgili faaliyet dönemi itibarıyla bağımsızlığı ortadan kaldıran bir durum olmamıştır.

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

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



Genel Müdür

Harun Hanne Moreno

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

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

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

16. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

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

Yönetim Kurulu dönem içinde 18 toplantı yapmıştır. Yapılan 17 toplantıya üyelerin tamamının katılımı sağlanmıştır. Bir toplantıya ise bir Yönetim Kurulu Üyesi mazereti dolayısıyla katılmamıştır. Yönetim Kurulu kararları oy birliği ile alınmıştır. Bu nedenle karşı oy zaptı yoktur. 2013 yılında Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin onayına sunulması gereken ilişkili taraf işlemi ve önemli nitelikte işlem yoktur.

17. Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Yönetim Kurulu tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu' nun Kurumsal Yönetim Tebliği ve Türk Ticaret Kanununda yer alan hükümler çerçevesinde, yeni komiteler kurulmuş ve çalışma esasları belirlenmiştir.

Buna göre;

- Kurumsal yönetim uygulamalarının geliştirilmesi amacıyla 3 üyeden oluşan bir Kurumsal Yönetim Komitesi kurulmuş olup, Komite Başkanlığına Bağımsız Üye Mehmet Sağıroğlu ve Komite Üyeliklerine Mustafa Filiz ve Mehmet Ahkemoğlu seçilmiştir. Komite dönem içinde 2 defa tam üye sayısı ile toplanmış ve rapor Yönetim Kurulu bilgisine sunulmuştur.
- Şirketimizin karşılaşılabileceği risklerin erken saptanması ve etkin bir risk yönetim sisteminin oluşturulması amacıyla Yönetim Kuruluna tavsiyede bulunmak üzere 4 üyeden oluşan bir Riskin Erken Saptanması Komitesi kurulmuş, Komite Başkanlığına Bağımsız Üye Mehmet Sağıroğlu, Komite Üyeliklerine Mustafa Filiz, Mehmet Ahkemoğlu ve Hilmi Önder Şahin seçilmiştir. Komite dönem içinde 6 defa tam üye sayısı ile toplanmış ve rapor Yönetim Kurulu bilgisine sunulmuştur.
- Yönetim Kurulu bünyesinde mevcut olan Denetimden Sorumlu Komite' nin Başkanlığına Bağımsız Üye İzzet Cemal Kışmir, Üyelğine ise Bağımsız Üye Mehmet Sağıroğlu seçilmiştir. Komite dönem içinde 5 defa tam üye sayısı ile toplanmış ve raporlar Yönetim Kurulu bilgisine sunulmuştur.



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

Komitelerin tamamı icracı olmayan üyelerden oluşmaktadır.

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

18. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

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

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

19. Şirketin Stratejik Hedefleri

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

Yaklaşık 41 yıldır yapageldiğimiz arazi geliştirme projelerinde topluma öncelikle;

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

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

20. Mali Haklar

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri hariç, diğer Yönetim Kurulu Üyelerine huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaat sağlanmamıştır. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri ile üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin 2013 yılında brüt toplamı, 854.343 TL' dir.

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

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

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



BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu' na

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket)'in 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan finansal durum tablosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu, özkaynaklar değişim tablosunu, nakit akış tablosunu ve önemli muhasebe politikalarının özeti ile diğer açıklayıcı dipnotlarını denetlemiş bulunuyoruz.

Finansal Tablolara İlgili Olarak Şirket Yönetiminin Sorumluluğu

Şirket yönetimi bu finansal tabloların Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun olarak sunumundan ve bunun için finansal tabloların usulsüzlük veya hatadan kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanmasını sağlamak amacıyla yönetim tarafından gerekli görülen iç kontrollerden sorumludur.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmayı yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetimimiz, finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, finansal tabloların, hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, işletmenin iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, Şirket yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca Şirket 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 denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

BDO DENET
Bağımsız Denetim
Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.



Görüş

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akışlarını, TMS çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Diğer İlgili Mevzuattan Kaynaklanan Bağımsız Denetçi Yükümlülükleri Hakkında Raporlar

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402 inci maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir, ayrıca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2013 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan bilgiler, denetlenen finansal tablolar ile tutarlılık göstermektedir.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun 378 inci maddesine göre, pay senetleri borsada işlem gören şirketlerde, yönetim kurulu, şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla, uzman bir komite kurmak, sistemi çalıştırmak ve geliştirmekle yükümlüdür. Aynı kanunun 398 inci maddesinin 4 üncü fıkrasına göre, denetçinin, yönetim kurulunun şirketi tehdit eden veya edebilecek nitelikteki riskleri zamanında teşhis edebilmek ve risk yönetimini gerçekleştirebilmek için 378 inci maddede öngörülen sistemi ve yetkili komiteyi kurup kurmadığını, böyle bir sistem varsa bunun yapısı ile komitenin uygulamalarını açıklayan, esasları KGK tarafından belirlenecek, ayrı bir rapor düzenleyerek, denetim raporuyla birlikte, yönetim kuruluna sunması gerekmektedir. Denetimimiz, bu riskleri yönetmek için Şirket Yönetimi'nin, gerçekleştirdiği faaliyetlerin operasyonel etkinliği ve yeterliliğini değerlendirmeyi kapsamamaktadır. Bilanço tarihi itibarıyla KGK tarafından henüz bu raporun esasları hakkında bir açıklama yapılmamıştır. Dolayısıyla bu konuya ilişkin ayrı bir rapor hazırlanmamıştır. Bununla birlikte, Şirket, söz konusu komiteyi 31 Ağustos 2012 tarihinde kurmuş olup, komite 4 üyeden oluşmaktadır. Komite kurulduğu tarihten rapor tarihine kadar Şirket'in varlığını, gelişmesini tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla yönelik 6 defa toplanmış ve her iki ayda bir hazırladığı raporları Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

İstanbul,
25 Şubat 2014

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


BDO DENET
Bağımsız Denetim
Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Bülent Üstünel
Sorumlu Ortak Başdenetçi

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
FİNANSAL TABLOLAR**



ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2013 VE 31 ARALIK 2012 TARİHLERİNDEKİ
FİNANSAL DURUM TABLOLARI (TL)

VARLIKLAR	Dipnot	Cari Dönem 31 Aralık 2013	Önceki Dönem 31 Aralık 2012
DÖNEN VARLIKLAR		201.823.015	157.032.720
Nakit ve Nakit Benzerleri	2,3	39.137.063	22.430.420
Finansal Yatırımlar	2,4	129.292.842	106.977.778
Ticari Alacaklar	2,5	13.242.385	10.168.454
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		13.154.122	9.991.199
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		88.263	177.255
Stoklar	2,7	19.798.264	17.130.593
Peşin Ödenmiş Giderler		188.924	171.250
Diğer Dönen Varlıklar	2,13	163.537	154.225
DURAN VARLIKLAR		186.937.695	151.856.130
Finansal Yatırımlar	2,4	2.835.652	3.115.791
Diğer Alacaklar	2,6	60.951	12.205
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		–	–
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		60.951	12.205
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (net)	2,8	183.986.000	148.709.000
Maddi Duran Varlıklar (net)	2,9	54.861	4.653
Maddi Olmayan Duran Varlıklar (net)	2,10	231	14.481
TOPLAM VARLIKLAR		388.760.710	308.888.850

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



KAYNAKLAR	Dipnot	Cari Dönem 31 Aralık 2013	Önceki Dönem 31 Aralık 2012
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.671.142	3.119.286
Ticari Borçlar	2,5	1.157.290	2.178.546
İlişkili Tarafalara Ticari Borçlar		52.936	1.212.973
İlişkili Olmayan Tarafalara Ticari Borçlar		1.104.354	965.573
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	2,12	58.305	50.978
Diğer Borçlar	2,6	7.574	8.862
İlişkili Tarafalara Ticari Borçlar		–	–
İlişkili Olmayan Tarafalara Ticari Borçlar		7.574	8.862
Ertelenmiş Gelirler		16.413	15.321
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13	431.560	865.579
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		532.419	1.015.125
Diğer Borçlar	2,6	316.748	254.039
İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar		–	–
İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar		316.748	254.039
Ertelenmiş Gelirler		–	582.758
Uzun Vadeli Karşılıklar		215.671	178.328
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	2,12	152.677	120.456
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	12	62.994	57.872
ÖZKAYNAKLAR		386.557.149	304.754.439
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	1,14	10.650.794	10.650.794
Sermaye Düzeltme Farkları	14	54.712.578	54.712.578
Kâr / Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(15.498)	(17.493)
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	14	(15.498)	(17.493)
Kâr / Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		1.572.856	1.852.639
Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıp	14	1.572.856	1.852.639
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14	2.765.034	2.587.834
Geçmiş Yıllar Kârı / (Zararları)	14	232.486.346	220.699.909
Net Dönem Kârı / (Zararı)	20	84.385.039	14.268.178
TOPLAM KAYNAKLAR		388.760.710	308.888.850



ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2013 VE 31 ARALIK 2012 TARİHLERİNDE SONA EREN
YILLARA AİT KAPSAMLI GELİR TABLOLARI (TL)

	Dipnot	Cari Dönem 1 Ocak 2013 31 Aralık 2013	Önceki Dönem 1 Ocak 2012 31 Aralık 2012
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Satış Gelirleri	15	32.208.298	15.310.975
Satışların Maliyeti (-)	15	(2.062.567)	(3.833.760)
BRÜT KÂR / (ZARAR)		30.145.731	11.477.215
Genel Yönetim Giderleri (-)	16,17	(5.278.313)	(3.507.801)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	63.949.909	17.055.726
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	18	(4.481.741)	(10.773.202)
ESAS FAALİYET KÂRI / (ZARARI)		84.335.586	14.251.938
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	19	49.453	16.240
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI / (ZARARI)		84.385.039	14.268.178
Finansman Giderleri (-)		-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI / (ZARARI)		84.385.039	14.268.178
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	2,20	-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	2,20	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI / (ZARARI)		84.385.039	14.268.178
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar Aktüeryal (Kayıp) / Kazanç Fonu	12	1.995	3.379
Kâr veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar Finansal Yatırımlar Değer Artış Fonundaki Değişim	14	(279.783)	1.289.429
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(277.788)	1.292.808
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		84.107.251	15.560.986
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER HİSSE BAŞINA KAZANÇ / (ZARAR)	2,21	7,9229	1,3396

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2013 VE 31 ARALIK 2012 TARİHLERİNDE SONA EREN
YILLARA AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI (TL)

Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kâr / Zararları	Net Dönem Kârı / Zararı	Toplam
			Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kayıpları				
1 Ocak 2012 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Başı)	10.650.794	54.712.578	-	563.210	1.837.887	184.557.350	39.961.181	292.283.000
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler	-	-	(20.872)	-	-	17.305	3.567	-
1 Ocak 2012 Tarihi İtibarıyla Düzeltilmiş Bakiye	10.650.794	54.712.578	(20.872)	563.210	1.837.887	184.574.655	39.964.748	292.283.000
Transferler	-	-	-	-	749.947	36.125.254	(36.875.201)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	3.379	1.289.429	-	-	14.268.178	15.560.986
Temettüler	-	-	-	-	-	-	(3.089.547)	(3.089.547)
31 Aralık 2012 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Sonu)	10.650.794	54.712.578	(17.493)	1.852.639	2.587.834	220.699.909	14.268.178	304.754.439
1 Ocak 2013 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Başı)	10.650.794	54.712.578	-	1.852.639	2.587.834	220.679.037	14.271.557	304.754.439
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler	-	-	(17.493)	-	-	20.872	(3.379)	-
1 Ocak 2013 Tarihi İtibarıyla Düzeltilmiş Bakiye	10.650.794	54.712.578	(17.493)	1.852.639	2.587.834	220.699.909	14.268.178	304.754.439
Transferler	-	-	-	-	177.200	11.786.437	(11.963.637)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	1.995	(279.783)	-	-	84.385.039	84.107.251
Temettüler	-	-	-	-	-	-	(2.304.541)	(2.304.541)
31 Aralık 2013 Tarihi İtibarıyla Bakiye (Dönem Sonu)	10.650.794	54.712.578	(15.498)	1.572.856	2.765.034	232.486.346	84.385.039	386.557.149

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.





ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2013 VE 31 ARALIK 2012 TARİHLERİNDE SONA EREN
YILLARA AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI (TL)

	Dipnot	Cari Dönem 31 Aralık 2013	Önceki Dönem 31 Aralık 2012
A. ESAS FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		24.948.955	3.949.318
Dönem Kârı / Zararı		84.385.039	14.268.178
Dönem Net Kârı / Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler :		(51.650.913)	(11.305.455)
Amortisman ve İtfa Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	9,10	15.833	21.948
Değer Düşüklüğü İptali ile İlgili Düzeltmeler	8	(29.391.020)	(9.022.028)
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		39.338	(408.048)
Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler	4	(22.315.064)	(1.902.064)
Kâr / Zarar Mutabakatı ile İlgili Diğer Düzeltmeler	11,12	-	4.737
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(7.785.171)	986.595
Stoklardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	(2.667.671)	3.733.629
Ticari Alacaklardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler	5	(3.073.931)	(443.063)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	(48.746)	-
Ticari Borçlardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler	5	(1.021.256)	1.245.747
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	61.421	4.254
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler		(1.034.988)	(3.553.972)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(5.937.771)	(773.470)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlık Alımları, net (-)	9	(51.791)	(1.497)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımları (-)	8	(5.885.980)	(771.973)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(2.304.541)	(3.089.547)
Ödenen Temettüleri		(2.304.541)	(3.089.547)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış / (Azalış)		16.706.643	86.301
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	3	22.430.420	22.344.119
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	3	39.137.063	22.430.420

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31 ARALIK 2013 VE 31 ARALIK 2012 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AYRINTILI DİPNOTLAR

1- ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013		31 Aralık 2012	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Ortaklar				
Alarko Holding A.Ş.	16,42	1.748.258	16,42	1.748.258
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.	34,78	3.704.641	34,78	3.704.641
Halka Arz	48,77	5.194.442	48,77	5.194.442
Diğer (*)	0,03	3.453	0,03	3.453
Toplam	100,00	10.650.794	100,00	10.650.794

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

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 54.712.578 TL tutarındadır (Dipnot 14 (b)).

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

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

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Şirket' in yıl içinde çalışan personelinin ortalama sayısı sırasıyla 7 ve 7'dir.



Sermayeyi oluşturan Hisse Senetleri A,B,C olmak üzere 3 gruba ayrılmakta olup, A Grubu hisse sahipleri dört yönetim kurulu üyesi aday gösterme imtiyazına, B Grubu hisse sahipleri üç yönetim kurulu üyesi aday gösterme imtiyazına sahiptir. Yukarıda açıklanan “Yönetim Kurulu Aday Gösterme” imtiyazından başka imtiyaz bulunmamaktadır.

2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

i) Sunuma İlişkin Temel Esaslar :

Şirket, muhasebe kayıtlarını ve kanuni defterlerini yürürlükteki ticari ve mali mevzuatı esas alarak tutmaktadır. İlişikteki finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (Tebliğ) hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (TMS/TFRS) esas alınmıştır.

TFRS 1 gereği, karşılaştırmalı finansal tablolar da aynı esaslara göre hazırlanmıştır. İlişikteki finansal tabloların hazırlanmasında aşağıda açıklandığı üzere, TMS/TFRS'ye uyum sağlamak amacıyla belli düzeltme ve sınıflandırma kayıtları yapılmıştır.

İlişikteki finansal tablolar, SPK'nın 7 Haziran 2013 tarihli ve 2013/19 sayılı Haftalık Bülteni'nde yayımladığı duyuru ile uygulanması zorunlu kılınan, finansal tablo ve dipnot gösterim esaslarına uygun olarak sunulmuştur.

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

Şirket'in 31 Aralık 2013 tarihli finansal tabloları 25 Şubat 2014 tarihinde Şirket Yönetimi tarafından Yönetim Kurulu'na sunulmak üzere onaylanmıştır.

Şirket'in Yönetim Kurulu ile SPK'nın ara dönem finansal tabloları, Genel Kurul ile SPK'nın yıllık finansal tabloları değiştirme gücü vardır.

ii) Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi :

TMS 29'a göre, yüksek enflasyon ekonomisinin hakim olduğu bir ülkenin para birimini kullanarak finansal tablolarını hazırlamakta olan kuruluşların bu tablolardaki kalemleri bilanço tarihi itibarıyla endekslenen birim değerleri ile göstermeleri ve aynı uygulamayı geçmiş dönemlere de yansıtmaları gerekmektedir. Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı Kararı uyarınca, 2005 yılında finansal tabloların enflasyona göre düzeltilmesi uygulaması sona ermiştir. Bu nedenle, finansal tablolar, 31 Aralık 2004 tarihindeki Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir. Parasal olmayan kalemlere 1 Ocak 2005 tarihinden sonra yapılan girişler nominal değeriyle gösterilmiştir.

iii) Düzeltmeler :

İlişikteki finansal tablolar TMS / TFRS'ye göre hazırlanmıştır ve kanuni kayıtlarda yer almayan aşağıdaki düzeltmeleri içermektedir.



- Şüpheli alacaklara karşılık ayrılması
- Stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılması
- Alıcılar için reeskont hesaplanması
- Sabit kıymet amortismanının faydalı ömürlerine göre düzeltilmesi
- TMS 19'a göre kıdem tazminatı düzeltilmesi
- Borsada işlem gören finansal varlıkların borsa rayici ile değerlendirilmesi
- Kullanılmayan izin karşılığı ayrılması
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmesi

iv) Netleştirme :

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

v) Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar :

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

TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, kıdem tazminatı karşılıklarına ilişkin aktüeryal kayıp / kazanç diğer kapsamlı gelir altında gösterilmesi gerekmektedir.

İlgili standardın yeniden düzenlenmesi sebebiyle muhasebe politikasındaki söz konusu değişiklik, standardın belirlediği şekilde geçmişe dönük uygulanmış ve bu doğrultuda önceki dönemlerde gelir tablosunda yer alan aktüeryal kayıp / kazanç tutarları, diğer kapsamlı gelire sınıflanarak, finansal tablolar ve dipnotlar yeniden düzenlenmiştir.

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

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerindeki finansal durum tabloları ve finansal durum tablolarına ilişkin dipnotlar ile 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir, nakit akış ve özkaynak değişim tabloları ve ilgili dipnotlar karşılaştırmalı olarak sunulmuştur. Cari dönem finansal tablolarının sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılmıştır.

TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, kıdem tazminatı karşılıklarına ilişkin aktüeryal kayıp / kazanç diğer kapsamlı gelir altında gösterilmesi gerekmektedir.

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

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.



1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar aşağıdaki gibidir:

TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal Varlık ve Borçların Netleştirilmesi (Değişiklik)

Değişiklik işletmenin finansal araçlarını netleştirmeye ilişkin hakları ve ilgili düzenlemeler (örnek teminat sözleşmeleri) konusunda bazı bilgileri açıklamasını gerektirmektedir. Getirilen açıklamalar finansal tablo kullanıcılarına;

- i) Netleştirilen işlemlerin şirketin finansal durumuna etkilerinin ve muhtemel etkilerinin değerlendirilmesi için ve
- ii) TFRS'ye göre ve diğer genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine göre hazırlanmış finansal tabloların karşılaştırılması ve analiz edilmesi için faydalı bilgiler sunmaktadır.

Yeni açıklamalar TMS 32 uyarınca bilançoda netleştirilen tüm finansal araçlar için verilmelidir. Söz konusu açıklamalar TMS 32 uyarınca bilançoda netleştirilememiş olsa dahi uygulanabilir ana netleştirme düzenlemesine veya benzer bir anlaşmaya tabi olan finansal araçlar için de geçerlidir. Değişiklik sadece açıklama esaslarını etkilemektedir ve Şirket'in finansal tabloları üzerinde bir etkisi olmamıştır.

TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu (Değişiklik) – Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu Unsurlarının Sunumu

Yapılan değişiklikler diğer kapsamlı gelir tablosunda gösterilen kalemlerin sadece gruplamasını değiştirmektedir. Bundan sonra diğer kapsamlı gelir tablosunda ileriki bir tarihte gelir tablosuna sınıflanabilecek (veya geri döndürülebilecek) kalemlerin hiçbir zaman gelir tablosuna sınıflanamayacak kalemlerden ayrı gösterilmesi gerekmektedir. Değişiklik sadece sunum esaslarını etkilemiştir ve Şirket'in finansal durumunu veya performansını üzerinde bir etkisi olmamıştır.

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar (Değişiklik)

Standartta yapılan değişiklik kapsamında birçok konuya açıklık getirilmiş veya uygulamada değişiklik yapılmıştır. Yapılan birçok değişiklikten en önemlileri tazminat yükümlülüğü aralığı mekanizması uygulamasının kaldırılması, tanımlanmış fayda planlarında aktüeryal kâr/zararının diğer kapsamlı gelir altında yansıtılması ve kısa ve uzun vadeli personel sosyal hakları ayırımının artık personelin hak etmesi prensibine göre değil de yükümlülüğün tahmini ödeme tarihine göre belirlenmesidir.

TMS 27 Bireysel Finansal Tablolar (Değişiklik)

TFRS 10'nun ve TFRS 12'nin yayınlanmasının sonucu olarak, KGK TMS 27'de de değişiklikler yapmıştır. Yapılan değişiklikler sonucunda, artık TMS 27 sadece bağlı ortaklık, müştereken kontrol edilen işletmeler ve iştiraklerin bireysel finansal tablolarda muhasebeleştirilmesi konularını içermektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumunu veya performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar (Değişiklik)

TFRS 11'in ve TFRS 12'nin yayınlanmasının sonucu olarak, KGK TMS 28'de de değişiklikler yapmış ve standardın ismini TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar olarak değiştirmiştir. Yapılan değişiklikler ile iştiraklerin yanı sıra, iş ortaklıklarında da özkaynak



yöntemi ile muhasebeleştirme getirilmiştir. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumunu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar

TFRS 10 - TMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar Standardının konsolidasyona ilişkin kısmının yerini almıştır. Hangi şirketlerin konsolide edileceğini belirlemede kullanılacak yeni bir "kontrol" tanımı yapılmıştır. Mali tablo hazırlayıcılarına karar vermeleri için daha fazla alan bırakan, ilke bazlı bir standarttır. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumunu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

TFRS 11 Müşterek Düzenlemeler

Standart müşterek yönetilen iş ortaklıklarının ve müşterek faaliyetlerin nasıl muhasebeleştirileceğini düzenlemektedir. Yeni standart kapsamında, artık iş ortaklıklarının oransal konsolidasyona tabi tutulmasına izin verilmemektedir. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

TFRS 12 Diğer İşletmelerdeki Yatırımların Açıklamaları

TFRS 12 iştirakler, iş ortaklıkları, bağlı ortaklıklar ve yapısal işletmelere ilişkin verilmesi gereken tüm dipnot açıklama gerekliliklerini içermektedir.

TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değerin Ölçümü

Yeni standart gerçeğe uygun değer TFRS kapsamında nasıl ölçüleceğini açıklamakla beraber, gerçeğe uygun değer ne zaman kullanılabilir ve/veya kullanılması gerektiği konusunda bir değişiklik getirmemektedir. Tüm gerçeğe uygun değer ölçümleri için rehber niteliğindedir. Yeni standart ayrıca, gerçeğe uygun değer ölçümleri ile ilgili ek açıklama yükümlülükleri getirmektedir. Yeni açıklamaların sadece TFRS 13'ün uygulamaya başlandığı dönemden itibaren verilmesi gerekmektedir.

TFRYK 20 Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Hafriyat (Dekapaj) Maliyetleri

Yorum, üretim aşamasındaki hafriyatların ne zaman ve hangi koşullarda varlık olarak muhasebeleşeceği, muhasebeleşen varlığın ilk kayda alma ve sonraki dönemlerde nasıl ölçüleceğine açıklık getirmektedir. Söz konusu yorum Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

Uygulama Rehberi (TFRS 10, TFRS 11 ve TFRS 12 değişiklik)

Değişiklikler geriye dönük düzeltme yapma gerekliliğini ortadan kaldırmak amacıyla sadece uygulama rehberinde yapılmıştır. İlk uygulama tarihi "TFRS 10'un ilk defa uygulandığı yıllık hesap döneminin başlangıcı" olarak tanımlanmıştır. Kontrolün olup olmadığı değerlendirilmesi karşılaştırmalı sunulan dönemin başı yerine ilk uygulama tarihinde yapılacaktır. Eğer TFRS 10'a göre kontrol değerlendirmesi TMS 27/TMSYK 12'ye göre yapılandan farklı ise geriye dönük düzeltme etkileri saptanmalıdır. Ancak, kontrol değerlendirmesi aynı ise geriye dönük düzeltme gerekmez. Eğer birden fazla karşılaştırmalı dönem sunuluyorsa, sadece bir dönemin geriye dönük düzeltilmesine izin verilmiştir. KGK, aynı sebeplerle TFRS 11 ve TFRS 12 uygulama rehberlerinde de değişiklik yapmış ve geçiş hükümlerini kolaylaştırmıştır. Değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.



TFRS'deki iyileştirmeler

1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olan ve aşağıda açıklanan 2009-2011 dönemi yıllık TFRS iyileştirmelerinin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

TMS 1 Finansal Tabloların Sunuşu:

İhtiyari karşılaştırmalı ek bilgi ile asgari sunumu mecburi olan karşılaştırmalı bilgiler arasındaki farka açıklık getirilmiştir.

TMS 16 Maddi Duran Varlıklar:

Maddi duran varlık tanımına uyan yedek parça ve bakım ekipmanlarının stok olmadığı konusuna açıklık getirilmiştir.

TMS 32 Finansal Araçlar: Sunum:

Hisse senedi sahiplerine yapılan dağıtımların vergi etkisinin TMS 12 kapsamında muhasebeleştirilmesi gerektiğine açıklık getirilmiştir. Değişiklik, TMS 32'de bulunan mevcut yükümlülükleri ortadan kaldırıp şirketlerin hisse senedi sahiplerine yaptığı dağıtımlardan doğan her türlü gelir vergisinin TMS 12 hükümleri çerçevesinde muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir.

TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama:

TMS 34'de her bir faaliyet bölümüne ilişkin toplam bölüm varlıkları ve borçları ile ilgili istenen açıklamalara açıklık getirilmiştir. Faaliyet bölümlerinin toplam varlıkları ve borçları sadece bu bilgiler işletmenin faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili merciine düzenli olarak raporlanıyorsa ve açıklanan toplam tutarlarda bir önceki yıllık mali tablolara göre önemli değişiklik olduysa açıklanmalıdır.

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra konsolide finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TMS 32 Finansal Araçlar: Sunum - Finansal Varlık ve Borçların Netleştirilmesi (Değişiklik)

Değişiklik "muhasebeleştirilen tutarları netleştirme konusunda mevcut yasal bir hakkının bulunması" ifadesinin anlamına açıklık getirmekte ve TMS 32 netleştirme prensibinin eş zamanlı olarak gerçekleşmeyen ve brüt ödeme yapılan hesaplaşma (takas büroları gibi) sistemlerindeki uygulama alanına açıklık getirmektedir. Değişiklikler 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

TFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Açıklama

Aralık 2011 de yapılan değişiklikle yeni standart, 1 Ocak 2015 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. TFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk safhası finansal varlıkların ve yükümlülüklerin ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 9'a yapılan değişiklikler esas olarak finansal varlıkların sınıflama ve ölçümünü ve gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen



olarak sınıflandırılan finansal yükümlülüklerin ölçümünü etkileyecektir ve bu tür finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinin kredi riskine ilişkin olan kısmının diğer kapsamlı gelir tablosunda sunumunu gerektirmektedir. Standardın erken uygulanmasına izin verilmektedir.

UFRYK Yorum 21 Zorunlu Vergiler

Bu yorum, zorunlu vergiye ilişkin yükümlülüğün işletme tarafından, ödemeyi ortaya çıkaran eylemin ilgili yasalar çerçevesinde gerçekleştiği anda kaydedilmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. Aynı zamanda bu yorum, zorunlu verginin sadece ilgili yasalar çerçevesinde ödemeyi ortaya çıkaran eylemin bir dönem içerisinde kademeli olarak gerçekleşmesi halinde kademeli olarak tahakkuk edebileceğine açıklık getirmektedir. Asgari bir eşik aşılması halinde ortaya çıkan bir zorunlu verginin, asgari eşik aşılmadan yükümlülük olarak kayıtlara alınamayacaktır. Bu yorum 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yorumun geçmişe dönük olarak uygulanması zorunludur. Söz konusu yorum Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

UMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü - Finansal olmayan varlıklar için geri kazanılabilir değer açıklamaları (Değişiklik)

UMSK, UFRS 13 'Gerçeğe uygun değer ölçümleri'ne getirilen değişiklikten sonra UMS 36 Varlıklarda değer düşüklüğü standardındaki değer düşüklüğüne uğramış varlıkların geri kazanılabilir değerlerine ilişkin bazı açıklama hükümlerini değiştirmiştir. Değişiklik, değer düşüklüğüne uğramış varlıkların (ya da bir varlık grubunun) gerçeğe uygun değerinden elden çıkarma maliyetleri düşülmüş geri kazanılabilir tutarının ölçümü ile ilgili ek açıklama hükümleri getirmiştir. Bu değişiklik, 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. İşletme UFRS 13'ü uygulamışsa erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme – Türev ürünlerin devri ve riskten korunma muhasebesinin devamlılığı (Değişiklik)

UMSK, Haziran 2013'de UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardına getirilen değişiklikleri yayınlamıştır. Bu değişiklik, finansal riskten korunma aracının kanunen ya da düzenlemeler sonucunda merkezi bir karşı tarafa devredilmesi durumunda riskten korunma muhasebesinin durdurulmasını zorunlu kılan hükme dair bir istisna getirmektedir. Bu değişiklik, 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olması beklenmemektedir.

viii) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti ve Değerlendirme Yöntemleri :

(a) Finansal Araçlar :

Finansal araçlar aşağıdaki finansal varlık ve yükümlülüklerden oluşmaktadır :

i. Nakit ve Nakit Benzerleri

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



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

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

Gerçeğe Uygun Değer

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

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

ii. Vadesine Kadar Elde Tutulan Finansal Varlıklar

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

iii. Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar

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

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

iv. Ticari Alacaklar

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

Gerçeğe Uygun Değer

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



v. Ticari Borçlar

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

Gerçeğe Uygun Değer

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

vi. Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

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

(b) İlişkili Taraflar :

İlişkili taraflar; Şirket'i doğrudan veya dolaylı olarak kontrol eden, Şirket ile ortak kontrol altında bulunan, Şirket üzerinde önemli etkileri bulunan, tüzel veya gerçek kişiler ile, Şirket'in bağlı ortaklığı, iştiraki veya Şirket'in ortak girişimci olduğu iş ortaklığındaki diğer ortaklardır. Şirket'in veya ana ortaklığının kilit yönetici personeli, yukarıda tanımlanan tarafların herhangi bir yakın aile üyesi, Şirket ya da Şirket ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarını temsil eden taraflar da, ilişkili taraf olarak tanımlanmaktadır.

Bu rapor kapsamında Şirket ortakları, Alarko Holding A.Ş. ve Alarko Holding Grup Şirketleri, bunların yöneticileri ayrıca bu şirketler tarafından kontrol edilen veya onlarla ilgili olan diğer şirketler ilişkili taraf olarak kabul edilmiştir.

(c) Stoklar :

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

(d) Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller :

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



(e) Maddi Duran Varlıklar :

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

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

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

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

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

(f) Maddi Olmayan Duran Varlıklar :

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

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

(g) Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Yükümlülükler :

Finansal durum tablosunda yer alan yabancı paraya bağlı varlıklar ve yükümlülükler raporlama tarihindeki T.C. Merkez Bankası döviz kurları kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmektedir. Dönem içinde gerçekleşen yabancı paraya bağlı işlemler, işlem tarihindeki fiili kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmektedir. Bu işlemlerden doğan kur farkı gelir ve giderleri kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablolarına dahil edilmektedir.

(h) Varlıklarda Değer Düşüklüğü :

Bir varlığın defter değeri geri kazanılabilir tutarından fazla olduğunda, değer düşüklüğü



karşılığı ayırmak suretiyle, varlığın kayıtlı değeri geri kazanılabilir tutarına indirilir ve karşılık kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna gider olarak yansıtılır.

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

(i) Ertelenmiş Vergiler :

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

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

(j) Vergiler :

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

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

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

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

Vergi Usul Kanunu'nun 5024 sayılı Kanunla değiştirilen mükerrer 298 inci maddesi uyarınca, bilanço esasına göre defter tutan mükellefler, ÜFE' deki artışın, Mart 2005 tarihi itibarıyla son 36 ayda %100 den ve son 12 ayda %10 dan düşük olması nedeniyle 2004'te başlayan enflasyon düzeltme uygulaması sona ermiştir. 2013 ve 2012 hesap dönemlerinde ÜFE' de %100 ve %10 şartları birlikte gerçekleşmediği için enflasyon düzeltmesi uygulaması yapılmamıştır.



Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) statüsünü kazanmış olan şirketlerin kazançları 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin 1'inci fıkrasının d/4 numaralı bendine göre Kurumlar Vergisi'nden ve kurum geçici vergisinden müstesnadır. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15. maddesinin 3'üncü fıkrasına göre ise bu ortaklıkların istisna uygulanan kazançları üzerinden yapılması gereken Kurumlar Vergisi stopajının oranı halihazırda 2009/14594 (2008 yılı için 2003 / 6577) sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince sıfırdır. Bu nedenle Şirket'te 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 hesap dönemlerine ilişkin vergi hesaplaması yapılmamıştır (Dipnot 19).

(k) Kıdem Tazminatı Karşılığı :

İş Kanunu'na göre, Şirket bir senesini doldurmuş olup, Kanun'un 25/II. maddesinde belirtilen haklı nedenler olmaksızın şirketle ilişkisi kesilen, askere çağrılan, evlenip bir yıl içinde işten ayrılan (kadınlar için), emekli olan veya vefat eden personeli için kıdem tazminatı ödemekle mükelleftir. Ödenecek tazminat, çalışılan her sene için bir aylık maaş tutarı olup, bu tutar 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla her hizmet yılı için 3.254,44 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2012 – 3.033,98 TL).

Şirket, ilişikteki finansal tablolarda kıdem tazminatı yükümlülüğünü TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar"da belirtilen finansal tablolara alma ve değerlendirme esaslarına göre hesaplamıştır. Kıdem tazminatı yükümlülüklerinin, özellikleri açısından, bu kısımda tanımlanan "Çalışma Dönemi Sonrasına İlişkin Belirli Fayda Planları" ile özdeş olması nedeniyle, bahse konu yükümlülükler, aşağıda açıklanan "Öngörülen Birim Kredi Yöntemi" ve bazı varsayımlar kullanılarak hesaplanmış ve finansal tablolara alınmıştır.

- Çalışanların geçmiş yıllardaki personel hizmet süreleri dikkate alınarak, mevcut sosyal güvenlik yasalarına göre emeklilik haklarını kazanacakları tarihler belirlenir.
- Çalışanların emekli olmaları veya işten çıkarılmaları durumunda gelecekte ödenecek yükümlülüğün bugünkü değeri hesaplanırken, çalışanların mevcut maaşları veya devlet tarafından saptanan kıdem tazminatı tavanından büyük ise, kıdem tazminatı tavanı esas alınarak 31 Aralık 2013 değerinin, enflasyon etkisinden arındırılması amacıyla sabit kalacağı varsayılmış ve daha sonra bu değer Devlet İç Borçlanma Senetlerinin ortalama faiz oranı olarak öngörülen % 10,00 (31 Aralık 2012 - %8,50), öngörülen enflasyon oranı %6,50 (31 Aralık 2012 - %5,00) esas alınmak suretiyle hesaplanan yıllık %3,29 (31 Aralık 2012 - %3,33) reel iskonto oranı ile indirgenerek kıdem tazminatı yükümlülüğünün raporlama tarihindeki net bugünkü değeri hesaplanmıştır.

(l) Gelir ve Giderler :

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

Satışlar, başlıca teslimatı yapılan konutlardan elde edilen satış gelirlerinden ve yatırım amaçlı gayrimenkullardan alınan kiralardan oluşmaktadır. Satışlar, hizmetin verilmesi, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik faydaların Şirket'e akmasının muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır. Konut satışlarından elde edilen satış hasılatı konutlar müşterilere teslim edildiğinde finansal tablolara yansıtılmakta, kira gelirleri ise tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Satışların içerisinde önemli bir finansman maliyeti bulunması durumunda satış bedelinin gerçeğe uygun değeri, alacakların bugünkü değerine



indirgenmesi suretiyle bulunmaktadır. Alacakların bugünkü değerinin belirlenmesinde; satış bedelinin nominal değerini, ilgili hizmetin peşin satış fiyatına indirgeyen faiz oranı kullanılır. Satış bedelinin nominal değeri ile bu şekilde bulunan gerçeğe uygun değer arasındaki fark, faiz geliri olarak ilgili dönemlere yansıtılmaktadır.

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

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

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

(m) Hisse Başına Kazanç / (Zarar) :

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

Türkiye’de şirketler, mevcut hissedarlarına birikmiş kârlardan ve özkaynak enflasyon düzeltilmesi farklarından hisseleri oranında hisse dağıtarak (bedelsiz hisseler) sermayelerini artırabilirler. Hisse başına kazanç / (zarar) hesaplanırken, bu bedelsiz hisseler çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla hisse başına kazanç / (zarar) hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse senedi ortalaması, bedelsiz hisseler açısından geriye dönük olarak uygulanmak suretiyle elde edilir.

(n) Muhasebe Tahminleri :

Finansal tabloların TMS/TFRS’ ye göre hazırlanması sırasında Yönetim’in, raporlama tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan varlıklar ve yükümlülüklerin raporlama değerini, raporlama dışı yükümlülüklerle ilişkin açıklamaları, dönem içerisinde oluşan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımlarda bulunması gerekmektedir. Ancak, gerçek sonuçlar, bu sonuçlardan farklılık gösterebilmektedir.

(o) Borçlanma Maliyetleri :

Borçlanma maliyetleri gider olarak kaydedilmektedir. Özellikle varlıkla ilişkili borçlanma maliyetleri doğrudan ilgili bulunduğu özellikli varlığın maliyetine dahil edilir. Özellikle bir varlığın amaçlandığı şekilde kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi için gerekli faaliyetlerin tamamen bitirilmesi durumunda, borçlanma maliyetlerinin aktifleştirilmesine son verilir.

(p) Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar :

Şirket raporlama döneminden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltmekte, raporlama döneminden sonra ortaya çıkan düzeltme gerektirmeyen olayların olması halinde ise önemli olması durumunda ilgili dönemde açıklamaktadır.

(r) Koşullu Varlık ve Yükümlülükler :

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip



gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara alınmamakta ve koşullu varlık ve yükümlülükler olarak değerlendirilmektedir.

(s) Nakit Akış Tablosu :

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in operasyonel faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve bu faaliyetlerden elde ettiği nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

(t) Ek Dipnot : Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü :

Söz konusu dipnotta (dipnot 27) yer alan bilgiler, II-14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

3- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Bankalar	36.933.182	19.993.122
- vadesiz TL mevduat	111.092	44.005
- vadesiz döviz mevduat	8	12.965
- vadeli TL mevduat	2.080.729	-
- vadeli döviz mevduat *	34.741.353	19.936.152
Çekler	-	16.650
B Tipi Likit Fon	2.203.881	2.420.648
Toplam (Dipnot 23 (i))	39.137.063	22.430.420

* 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli ABD Doları mevduatların faiz oranı %3,00 - %3,15 arasında değişmekte olup tahakkuk eden faiz tutarı 8.453 TL, vadeli Avro mevduatların faiz oranı %2,80 - %2,90 arasında değişmekte olup tahakkuk eden faiz tutarı 32.263 ve vadeli TL mevduatların faiz oranı %8,95 olup tahakkuk eden faiz tutarı 17.204 TL'dir (31 Aralık 2012 ABD Doları mevduat: %3,65, 3.964 TL ve Avro mevduat: %3,40 - %3,50, 16.987 TL, TL mevduat yoktur). Bankalarda bulunan ABD Doları mevduatın vadesi 13 Ocak 2014 ile 21 Ocak 2014 arasında değişmektedir, Avro mevduatın vadesi 21 Ocak 2014 ile 4 Şubat 2014 arasında değişmekte ve TL mevduatın vadesi 2 Ocak 2014'tür. (31 Aralık 2012: ABD Doları mevduat 21 Ocak 2013, Avro mevduat 21 Ocak 2013 - 28 Ocak 2013, TL mevduat yoktur).

Şirket'in 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır.



4- FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir :

Vadesine Kadar Elde Tutulan Finansal Varlıklar;

Döviz Cinsi	31 Aralık 2013			31 Aralık 2012		
	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi
ABD Doları	129.292.842	%4,75	15.01.2014	96.999.901	%3,00	14.01.2013
				1.727.973	%1,14	14.01.2013
				2.947.196	%1,52	14.01.2013
				5.302.708	0,35%	14.01.2013
Toplam	129.292.842			106.977.778		

Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar;

	31 Aralık 2013		31 Aralık 2012	
	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.*	0,00	1.196	0,00	1.196
Alarko Deyaar Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.*	0,00	143	0,00	500
Alarko Holding A.Ş.*	0,00	2.834.313	0,00	3.114.095
Toplam	0,00	2.835.652	0,00	3.115.791

* İştirak oranı %1'in altındadır.

Alarko Holding A.Ş.'deki iştirak tutarı, 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerine yaklaştığı öngörülen Borsa İstanbul'da bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış fiyatı ile değerlendirilmiştir. Şirket, gerçeğe uygun değer değerlemesinden kaynaklanan artış ya da azalışları finansal tablolarında Özkaynak hesabı altında yer alan "Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlemeden kaynaklanan 1.852.639 TL değer artışı ve 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla oluşan 279.783 TL değer azalışı sonucunda 1.572.856 TL "Kâr ve Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" hesabına Değer Artışı olarak kaydedilmiştir (Dipnot 14 (c) ve 23 (vi)).

Alarko Deyaar Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ve Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.'deki iştirak tutarları, teşkilatlanmış bir piyasada işlem gören bir fiyatı bulunmadığı ve gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde tespit edilemediğinden düzeltilmiş maliyet değerleri üzerinden değerlendirilmiştir.



5- TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Ticari alacaklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Ticari alacaklar, net	82.783	137.727
Alacak senetleri	5.480	39.528
Şüpheli ticari alacaklar	166.359	189.553
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı(-)	(166.359)	(189.553)
Toplam (Dipnot 23 (i))	88.263	177.255
İlişkili taraflardan alacaklar,net (Dipnot 22 (a) ve 23 (i))	13.154.122	9.991.199
Genel Toplam	13.242.385	10.168.454

Şüpheli ticari alacak karşılığının 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Dönem başı şüpheli ticari alacaklar karşılığı	189.553	211.791
Konusu kalmayan karşılıklar (Dipnot 18)	(55.508)	(22.238)
Dönem içinde ayrılan karşılık (Dipnot 18)	32.314	-
Dönem sonu şüpheli ticari alacaklar karşılığı (Dipnot 23 (i))	166.359	189.553

Ticari borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Satıcılar, net	1.104.354	965.573
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 22 (b) ve Dipnot 23 (ii))	52.936	1.212.973
Toplam	1.157.290	2.178.546

6- DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Uzun vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Diğer çeşitli alacaklar	30.261	-
Verilen depozito ve teminatlar	30.690	12.205
Toplam (Dipnot 23 (i))	60.951	12.205



Kısa vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Alarko Merkezi Yönetimi'ne Borçlar	3.874	8.120
Diğer çeşitli borçlar	3.700	168
Ortaklara borçlar (Dipnot 22 (c))	–	574
Toplam (Dipnot 23(ii))	7.574	8.862

Uzun vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Alınan depozito ve teminatlar	316.748	254.039



7- STOKLAR

Stoklar alım-satım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla detayı aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2013			31 Aralık 2012		
	Düzeltilmiş Defter Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)	Düzeltilmiş Defter Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)
Konut Projesi						
Arsa Payı (1 Parsel) ve Proje Maliyeti	-	-	-	-	-	-
Satış gerçekleştirilmeyen projeler	11.796.529	-	13.810.000	12.808.999	-	14.195.000
Satış sözleşmesi gerçekleşen projeler	4.730.000	-	4.740.000	-	-	-
Değer Düşüklüğü	-	-	-	-	-	-
Toplam	16.526.529	-	18.550.000	12.808.999	-	14.195.000
Büyükçekmece Arsası						
Arsa Maliyeti (3 Parsel)	3.271.735	-	43.753.000	4.321.594	-	9.325.000
Toplam	19.798.264	-	62.303.000	17.130.593	-	23.520.000



Konut Projesi : Şirket, gayrimenkul portföyünde bulunan Büyükçekmece Eskice Mevkii'nde kain 106 no.lu ada, 18 no.lu parseldeki 239.466 m² arsa üzerinde 63 adet villa ve 1 adet sosyal tesisin yapı ruhsatını 21 Ekim 2005 tarihinde almış ve satış faaliyetlerine başlamıştır. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla 50 adet villa için satış sözleşmesi yapılmıştır.

Büyükçekmece Arsası : Toplam 622.651 m² büyüklüğünde 3 adet parsel bulunmaktadır.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Konut Projesi için İnşaat All Risk ve İşveren Mali Sorumluluk Sigortaları tutarı sırasıyla 34.159.472 TL ve 24.271.920 TL'dir (Dipnot 26).

Şirket'in alım-satım amaçlı gayrimenkulleri Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından değerlendirilmiştir.

8- YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir (TL) :

Gerçeğe Uygun Değer	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
1 Ocak 2012 tarihi itibarıyla	138.815.000
İlaveler	871.972
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış (Dipnot 18)	9.022.028
Çıkış	-
31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla	148.709.000
İlaveler	5.885.980
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış (Dipnot 18)	29.391.020
Çıkış	-
31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla	183.986.000

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla cari dönem girişi; Hillside Beach Club Tatil Köyü yatırımı ve Büyükçekmece Alkent 2000 Sitesi'nde bulunan 10 Adet dükkan ile ilgili alımlardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 80.813.397 TL, 65.290.332 TL'dir (Dipnot 26).



31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir :

31 Aralık 2013

Gayrimenkul Adı	Ekspertiz Raporu Tarihi	Rayiç Değeri (TL)
Hillside Beach Club Tatil Köyü	31.12.2013	90.306.000
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	31.12.2013	9.557.000
Büyüçekmece Alkent 2000 – Dükkanlar	31.12.2013	5.650.000
Eyüp Topçular – Fabrika	31.12.2013	30.446.000
Ankara Çankaya İş Merkezi	31.12.2013	3.206.000
İstanbul Karaköy İş Merkezi	31.12.2013	2.600.000
İstanbul Şişhane İş Merkezi	31.12.2013	2.400.000
Maslak Arsası (*)	31.12.2013	39.821.000
Toplam		183.986.000

31 Aralık 2012

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

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından değerlendirilmiştir.

* 28 Mayıs 2013 tarih, 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ'in 24. maddesinin (d) bendinde yer alan "Portföyde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik üzerinde herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz" hükmü ile ilişkili olarak Şirket portföyünde bulunan Maslak Arsası ile ilgili proje geliştirme çalışmaları devam etmekte olup Şirket'in aktif toplamının %20'sini aşmamaktadır.

** 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Maslak Arsası stoklar hesabından yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına sınıflanmıştır.



9- MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar aşağıdaki gibidir (TL) :

Maliyet ;

	Açılış 1 Ocak 2013	İlaveler	Satışlar	Kapanış 31 Aralık 2013
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	123.365	–	–	123.365
Binalar	311	–	–	311
Tesis, makine ve cihazlar	4.216	–	–	4.216
Demirbaşlar	151.829	52.348	(111.240)	92.937
Diğer maddi duran varlıklar	27.373	–	–	27.373
Ara Toplam	307.094	52.348	(111.240)	248.202
Birikmiş amortismanlar ;				
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	123.365	–	–	123.365
Binalar	311	–	–	311
Tesis, makine ve cihazlar	4.216	–	–	4.216
Demirbaşlar	147.176	1.583	(110.683)	38.076
Diğer maddi duran varlıklar	27.373	–	–	27.373
Ara Toplam (Dipnot 17)	302.441	1.583	(110.683)	193.341
Net Değer	4.653	50.765	(557)	54.861

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

Maliyet ;

	Açılış 1 Ocak 2012	İlaveler	Satışlar	Kapanış 31 Aralık 2012
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	123.365	–	–	123.365
Binalar	311	–	–	311
Tesis, makine ve cihazlar	4.216	–	–	4.216
Demirbaşlar	150.332	1.497	–	151.829
Diğer maddi duran varlıklar	27.373	–	–	27.373
Ara Toplam	305.597	1.497	–	307.094
Birikmiş amortismanlar ;				
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	123.365	–	–	123.365
Binalar	311	–	–	311
Tesis, makine ve cihazlar	4.216	–	–	4.216
Demirbaşlar	145.716	1.460	–	147.176
Diğer maddi duran varlıklar	27.373	–	–	27.373
Ara Toplam (Dipnot 17)	300.981	1.460	–	302.441
Net Değer	4.616	37	–	4.653



31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 60.294 TL ve 49.022 TL'dir (Dipnot 26).

10- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıklar aşağıdaki gibidir (TL) :

Maliyet ;

	Açılış 1 Ocak 2013	İlaveler	Satışlar	Kapanış 31 Aralık 2013
Haklar	11.094	–	–	11.094
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	124.355	–	–	124.355
Ara Toplam	135.449	–	–	135.449
Birikmiş itfa payları;				
Haklar	10.836	28	–	10.864
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	110.132	14.222	–	124.354
Ara Toplam (Dipnot 17)	120.968	14.250	–	135.218
Net Değer	14.481	(14.250)	–	231

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

Maliyet ;

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



11- KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

- a) 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Şirket'in Stoklar, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller 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 tarafından açılan dava sonucu kamulaştırılmıştır.

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

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

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

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	1.972.628	2.473.671
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı		
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
Toplam	1.972.628	2.473.671

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ bulunmamaktadır.



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

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Alınan teminat senetleri	697.805	1.436.847
Alınan teminat mektupları	269.770	428.827
Toplam	967.575	1.865.674

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

	Tahsil Edilemeyen Alacaklar	Ayrılan Karşılıklar
31 Aralık 2013	166.359	166.359
31 Aralık 2012	189.553	189.553

12-ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	58.305	50.978

Uzun vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir (TL) :

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar :

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Dönem başı kıdem tazminatı karşılığı	120.456	106.386
Faiz Gideri	12.046	9.043
Hizmet Gideri	22.170	19.776
Dönem İçi Ödemeler	-	(11.370)
Aktüeryal kayıp / (kazanç)	(1.995)	(3.379)
Dönem sonu kıdem tazminatı karşılığı	152.677	120.456

Kullanılmamış izin karşılıkları :

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Dönem başı kullanılmamış izin karşılığı	57.872	-
Dönem içindeki artış / (azalış)	5.122	57.872
Dönem sonu kullanılmamış izin karşılığı	62.994	57.872



13- DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer kısa vadeli dönen varlıklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	163.537	154.225
Toplam	163.537	154.225

Diğer kısa vadeli yükümlülükler aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Ödenecek KDV	431.560	865.579
Toplam (Dipnot 23 (ii))	431.560	865.579

14- ÖZKAYNAKLAR

a) Ödenmiş Sermaye

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermayesi 20.000.000 TL olup, çıkarılmış ve ödenmiş sermayesi 10.650.794 TL'dir. Şirket'in sermayesi ihraç edilmiş ve her biri 1 Kr nominal değerinde 1.065.079.400 adet hisseden meydana gelmiştir. Şirket'in ortaklık yapısının detayı 1 no'lu dipnotta belirtilmiştir.

b) Sermaye Düzeltmesi Farkları

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 54.712.578 TL tutarındadır (Dipnot 1).

c) Finansal Varlık Değer Artış Fonu

Alarko Holding A.Ş.'deki iştirak tutarı, 31 Aralık 2013, 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerine yaklaştığı öngörülen Borsa İstanbul'da bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış fiyatı ile değerlendirilmiştir. Şirket, gerçeğe uygun değer değerlemesinden kaynaklanan artış ya da azalışları finansal tablolarında Özkaynaklar hesabı altında yer alan "Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmeden kaynaklanan, sırasıyla, 279.783 TL değer azalışı ve 1.289.429 TL değer artışı "Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu" hesabına kaydedilmiştir (Dipnot 4).

d) Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmakta olup 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla 2.765.034 TL'dir (31 Aralık 2012- 2.587.834 TL).

Türk Ticaret Kanunu (TTK)'na göre genel kanuni yedek akçelerden I. Tertip ve II. Tertip olmak üzere aşağıdaki şekilde ayrılmaktadır:



- a) I. Tertip Yedek: Net kârın %5'i ödenmiş sermayenin %20'sine ulaşınca kadar I. Tertip yedek akçe olarak ayrılır.
- b) II. Tertip Yedek: Safi kârdan I. Tertip yedek akçe ve pay sahipleri için sermayenin %5'i tutarında kâr payı ayrıldıktan sonra, dağıtılmasına karar verilen kârın %10'u II. Tertip yedek akçe olarak ayrılır.

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

e) Geçmiş Yıllar Kâr / (Zararları)

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

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Olağanüstü yedekler	220.699.909	144.939.337
Geçmiş yıl kârları	11.786.437	75.760.572
Toplam	232.486.346	220.699.909

15- SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2013 31 Aralık 2013	1 Ocak 2012 31 Aralık 2012
Konut satış gelirleri	1.151.185	4.756.027
Kira gelirleri	13.320.811	10.512.867
Arsa satış gelirleri	17.736.302	42.081
Toplam	32.208.298	15.310.975

Satışların maliyeti aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2013 31 Aralık 2013	1 Ocak 2012 31 Aralık 2012
Satılan konut maliyeti	958.394	3.773.021
Satılan arsa maliyeti	1.104.173	60.739
Toplam	2.062.567	3.833.760

Satışların maliyeti başlıca arsa satış maliyeti ve konut satış maliyetinden oluşmaktadır. 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla yıl içerisinde satılan konutlara ait oluşan değer düşüklüğü bulunmamaktadır (Dipnot 7).



16- GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2013 31 Aralık 2013	1 Ocak 2012 31 Aralık 2012
Genel yönetim giderleri	5.278.313	3.507.801
Toplam	5.278.313	3.507.801

17- NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Niteliklerine göre genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2013 31 Aralık 2013	1 Ocak 2012 31 Aralık 2012
Dışarıya Yaptırılan Onarım ve Hizmetler	1.422.223	775.088
Personel Giderleri	1.262.924	1.169.885
Dava, İcra ve Noter	768.644	30.033
Vergi, Resim ve Harçlar	708.155	459.753
Kira Giderleri	578.792	474.916
Kullanılmamış İzin Karşılıkları	5.122	57.872
Banka Masrafları	55.495	40.585
Diğer Danışmanlık Giderleri	53.150	14.000
Hukuksal Danışmanlık Giderleri	33.550	33.550
Mali Danışmanlık ve Denetim Giderleri	33.100	32.722
Matbaa ve Yayın Giderleri	16.461	22.663
Amortisman ve İtfa Payları	15.833	21.948
Haberleşme Giderleri	11.707	13.608
Etüt Proje ve Tercüme Gideri	2.411	1.619
Diğer	310.746	359.559
Toplam	5.278.313	3.507.801

Amortisman ve itfa giderleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2013 31 Aralık 2013	1 Ocak 2012 31 Aralık 2012
Genel yönetim giderleri	15.833	21.948
Toplam	15.833	21.948



	1 Ocak 2013 31 Aralık 2013	1 Ocak 2012 31 Aralık 2012
Maddi duran varlıklar (Dipnot 9)	1.583	1.460
Maddi olmayan duran varlıklar (Dipnot 10)	14.250	20.488
Toplam	15.833	21.948

Çalışanlara sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2013 31 Aralık 2013	1 Ocak 2012 31 Aralık 2012
Genel yönetim giderleri	1.268.046	1.227.757
Toplam	1.268.046	1.227.757

	1 Ocak 2013 31 Aralık 2013	1 Ocak 2012 31 Aralık 2012
Personel ücretleri	1.102.607	1.020.963
Personel taşıma giderleri	24.079	29.722
Personel yemek giderleri	19.103	16.327
Personel sağlık giderleri	4.661	4.265
Kullanılmamış İzin Karşılığı	5.122	57.872
Diğer personel giderleri	112.474	98.608
Toplam	1.268.046	1.227.757

18-ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / (GİDERLER)

Esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2013 31 Aralık 2013	1 Ocak 2012 31 Aralık 2012
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış (Dipnot 8)	29.391.020	9.022.028
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Kira Bedeli	1.091.586	915.280
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Arazi Tahsis	233.077	227.503
Gayrimenkullerden Elde Edilen Kira Dışı Gelir	129.333	381.340
Konusu Kalmayan Karşılıklar (Dipnot 5)	55.508	22.238
Elektrik Su İsale Hattı	8.277	7.821
Kambiyo Kârları	29.870.927	2.258.534
Faiz Gelirleri	2.396.394	3.993.584
Diğer Menkul Kıymet Satış Kârları	431.381	117.978
Vade Farkı Gelirleri	169.287	28.120
Reeskont Faiz Gelirleri	828	1.192
Diğer	172.291	80.108
Toplam	63.949.909	17.055.726



Esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2013 31 Aralık 2013	1 Ocak 2012 31 Aralık 2012
Kambiyo Zararları	2.615.229	9.400.408
Reeskont Faiz Giderleri	828	829
Menkul Kıymet Satış Zararları	149.654	-
Şüpheli Alacak Karşılığı (Dipnot 5)	32.314	-
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Kira Karşılığı	1.288.168	1.070.601
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Arazi Tahsis	233.077	227.503
Elektrik Su İsale Hattı	8.277	7.821
Diğer	154.194	66.040
Toplam	4.481.741	10.773.202

19- YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)

Yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2013 31 Aralık 2013	1 Ocak 2012 31 Aralık 2012
Temettü Geliri	32.933	16.240
Maddi Duran Varlık Satışı	16.520	-
Toplam	49.453	16.240

20- VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Türkiye’de kurumlar vergisi oranı 2013 yılı için %20’dir (2012 - %20). Bu oran, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin düşülmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır.

Cari dönem kurumlar vergisi hesaplaması aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Ticari bilanço kârı	84.385.039	14.268.178
Diğer İndirimler	(84.385.039)*	(14.268.178)*
Ara toplam	-	-
Vergi oranı (%)	20	20
Vergi Karşılığı	-	-

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



Ertelenmiş Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri

Şirket, 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünde olduğundan ertelenmiş vergi hesaplaması yapılmamıştır (Dipnot 2 (viii) (j)).

21-HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kazanç aşağıdaki gibi hesaplanmıştır :

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Dönem kârı	84.385.039	14.268.178
Raporlama dönemi itibarıyla ağırlıklı ortalama adi hisse adedi	10.650.794	10.650.794
(1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden)		
Hisse başına kazanç (TL)	7,9229	1,3396

22- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraflardan alacaklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2013		31 Aralık 2012	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	13.154.950	-	9.992.028	-
Eksi: Ertelenmiş Gelirler	(828)	-	(829)	-
Toplam (Dipnot 5)	13.154.122	-	9.991.199	-

b) İlişkili taraflara borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2013		31 Aralık 2012	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	-	-	1.168.660	-
Alarko Holding A.Ş.	5.196	-	37.819	-
Altek Alarko Elek. Sant. Tesis İşl. ve Tic. A.Ş.	-	-	4.987	-
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	47.740	-	1.507	-
Toplam (Dipnot 5)	52.936	-	1.212.973	-



c) Ortaklara borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Temettü Borçları (Dipnot 6)	–	574

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

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

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Giderler		
Kur farkı gideri	106.356	191.402
Kira giderleri	577.907	474.916
Alınan hizmetler	736.799	215.996
Reeskont gideri	828	829
Diğer giderler	24.643	66.009
Toplam	1.446.533	949.152

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Gelirler		
Kira gelirleri	11.061.263	8.446.093
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – Arazi tahsis bedeli	233.077	227.503
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı – % 2 Kira Bedeli	1.092.549	915.280
Faiz gelirleri	13.589	19.823
Diğer	41.210	69.382
Toplam	12.441.688	9.678.081

İlişkili taraflarla olan işlemlerin şirket bazında detayı aşağıdaki gibidir (TL) :

Alışlar	31 Aralık 2013			31 Aralık 2012		
	Mal	Hizmet	Diğer	Mal	Hizmet	Diğer
Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	187.352	642.370	107.184	871.942	158.525	191.402
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	50.970	–	3.328	–	–	4.663
Altek Alarko Elek.Sant. Tesis İşl. ve Tic. A.Ş.	–	774	–	–	4.227	–
Alarko Holding A.Ş.	–	81.204	611.674	–	93.321	433.210
Alsım Alarko San. Tes. ve Tic. A.Ş.*	5.500.000	–	–	–	–	–
Toplam	5.738.322	724.348	722.186	871.942	256.073	629.275



Satışlar	31 Aralık 2013			31 Aralık 2012		
	Mal	Hizmet	Diğer	Mal	Hizmet	Diğer
Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	-	-	11.977.054	-	-	9.213.368
Alarko Holding A.Ş.	-	-	32.933	-	-	27.558
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	-	-	340.765	-	-	344.609
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	6.578
Altek Alarko Elektrik Sant. Tes. İşl. ve Tic. A.Ş.	-	-	90.936	-	-	85.968
Toplam	-	-	12.441.688	-	-	9.678.081

* Büyükçekmece Alkent 2000 sitesinde bulunan 10 adet dükkan alınmıştır (Dipnot 8).

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kaynaklanan şüpheli alacaklar bulunmamaktadır.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin brüt toplamı, sırasıyla, 854.343 TL ve 769.068 TL'dir.

23-FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal araçlar ve finansal risk yönetimi

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

Risk yönetimi, aşağıdaki politikalar çerçevesinde uygulanmaktadır :

i. Kredi Riski

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

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Şirket'in alacaklarının ve nakit ve nakit benzerlerinin vade aşımı ve teminat yapısına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir (TL) :

	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar			Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	Nakit ve Nakit Benzerleri
31 Aralık 2013						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1) (Dipnot 3,5 ve 6)	13.154.122	88.263	-	60.951	36.933.182	2.203.881
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	137.970	-	-	-	-
A- Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2) (Dipnot 3,5 ve 6)	13.154.122	88.263	-	60.951	36.933.182	2.203.881
B- Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C- Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (3)	-	-	-	-	-	-
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D- Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) (Dipnot 5)	-	166.359	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-) (Dipnot 5)	-	(166.359)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E- Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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





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

	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar			Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	Nakit ve Nakit Benzerleri
31 Aralık 2012						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1) (Dipnot 3,5 ve 6)	9.991.199	177.255	-	12.205	19.993.122	2.437.298
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	305.041	-	-	-	-
A- Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2) (Dipnot 3,5 ve 6)	9.991.199	169.209	-	12.205	19.993.122	2.437.298
B- Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C- Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (3)	-	8.046	-	-	-	-
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D- Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) (Dipnot 5)	-	189.553	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-) (Dipnot 5)	-	(189.553)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E- Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

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

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



31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların yaşlandırılması aşağıdaki gibidir (TL) :

31 Aralık 2013	İlişkili Taraflar	Ticari Alacaklar
Vadesi Üzerinden 1-30 gün geçmiş	-	-
Vadesi Üzerinden 1-3 ay geçmiş	-	-
Vadesi Üzerinden 3-12 ay geçmiş	-	-
Vadesi Üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
-Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-

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

ii. Likidite Riski

Likidite riski, Şirket'in faaliyetlerinin fonlanması ve açık pozisyon yönetimi sırasında ortaya çıkar. Bu risk, Şirket'in varlıklarını hem uygun vade ve oranlarda fonlayamama hem de bir varlığı makul bir fiyat ve uygun bir zaman dilimi içinde likit duruma getirememesi risklerini kapsamaktadır.

Aşağıdaki tablo Şirket'in türev niteliğinde olmayan kısa vadeli finansal yükümlülüklerinin 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla vade dağılımını göstermektedir (TL) :

31 Aralık 2013	Defter Değeri	Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan Kısa
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 5)	52.936	52.936	52.936
Diğer ticari borçlar (Dipnot 5)	1.104.354	1.104.354	1.104.354
Diğer borçlar (Dipnot 6 ve 13)	439.134	439.134	439.134

31 Aralık 2012	Defter Değeri	Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan Kısa
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 5)	1.212.973	1.212.973	1.212.973
Diğer ticari borçlar (Dipnot 5)	965.573	965.573	965.573
Diğer borçlar (Dipnot 6 ve 13)	874.441	874.441	874.441



31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla varlık ve borçların kalan vadelerine göre hazırlanmış vade yapısı tablosu aşağıdaki gibidir (TL) :

31 Aralık 2013

Parasal Varlıklar	0-1 ay arası	1-3 ay arası	3-6 ay arası	6-12 ay arası	1 yıldan fazla	Toplam
Nakit ve Nakit Benzerleri	4.395.702	—	—	—	—	4.395.702
Stoklar	—	—	4.730.000	—	15.068.264	19.798.264
Diğer Varlıklar	61.458	112.747	11.904	166.352	—	352.461
Ticari ve Diğer Alacaklar, net	88.263	—	—	—	60.951	149.214
İlişkili Taraflardan Alacaklar, net	—	—	—	—	—	—
Toplam Türk Lirası Varlıklar	4.545.423	112.747	4.741.904	166.352	15.129.215	24.695.641
Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	18.494.284	16.247.077	—	—	—	34.741.361
Finansal Yatırımlar	—	—	—	129.292.842	—	129.292.842
Ticari Alacaklar, net	—	—	—	—	—	—
İlişkili Taraflardan Alacaklar, net	13.154.122	—	—	—	—	13.154.122
Toplam Yabancı Para Varlıklar	31.648.406	16.247.077	—	129.292.842	—	177.188.325
Toplam Parasal Varlıklar	36.193.829	16.359.824	4.741.904	129.459.194	15.129.215	201.883.966
Parasal Borçlar						
Ticari Borçlar	1.104.354	—	—	—	—	1.104.354
İlişkili Taraflara Borçlar	52.936	—	—	—	—	52.936
Kıdem Tazminatı Karşılığı	—	—	—	—	152.677	152.677
Alınan Depozito ve Teminatlar	—	—	—	—	47.974	47.974
Alınan Avanslar	5.471	10.942	—	—	—	16.413
Diğer Kısa Vadeli Borçlar ve Gider Karşılıkları	439.134	—	—	—	62.994	502.128
Çalışanlara Sağlanan Faydalar	58.305	—	—	—	—	58.305
Toplam Türk Lirası Borçlar	1.660.200	10.942	—	—	263.645	1.934.787
Toplam Yabancı Para Borçlar	—	—	—	—	268.774	268.774
Toplam Parasal Borçlar	1.660.200	10.942	—	—	532.419	2.203.561



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

31 Aralık 2012

Parasal Varlıklar	0-1 ay arası	1-3 ay arası	3-6 ay arası	6-12 ay arası	1 yıldan fazla	Toplam
Nakit ve Nakit Benzerleri	2.481.303	—	—	—	—	2.481.303
Stoklar	—	—	12.808.999	—	4.321.594	17.130.593
Diğer Varlıklar	36.789	69.542	6.347	212.797	—	325.475
Ticari ve Diğer Alacaklar, net	137.727	39.528	—	—	12.205	189.460
İlişkili Taraflardan Alacaklar, net	—	—	—	—	—	—
Toplam Türk Lirası Varlıklar	2.655.819	109.070	12.815.346	212.797	4.333.799	20.126.831
Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	9.874.106	10.075.011	—	—	—	19.949.117
Finansal Yatırımlar	106.977.778	—	—	—	—	106.977.778
Ticari Alacaklar, net	—	—	—	—	—	—
İlişkili Taraflardan Alacaklar, net	9.991.199	—	—	—	—	9.991.199
Toplam Yabancı Para Varlıklar	126.843.083	10.075.011	—	—	—	136.918.094
Toplam Parasal Varlıklar	129.498.902	10.184.081	12.815.346	212.797	4.333.799	157.044.925
Parasal Borçlar						
Ticari Borçlar	965.573	—	—	—	—	965.573
İlişkili Taraflara Borçlar	1.212.973	—	—	—	—	1.212.973
Kıdem Tazminatı Karşılığı	—	—	—	—	120.456	120.456
Alınan Depozito ve Teminatlar	—	—	—	—	87.542	87.542
Alınan Avanslar	5.107	10.214	—	—	582.758	598.079
Diğer Kısa Vadeli Borçlar ve Gider Karşılıkları	874.441	—	—	—	58.446	932.887
Çalışanlara Sağlanan Faydalar	50.978	—	—	—	—	50.978
Toplam Türk Lirası Borçlar	3.109.072	10.214	—	—	849.202	3.968.488
Toplam Yabancı Para Borçlar	—	—	—	—	166.497	166.497
Toplam Parasal Borçlar	3.109.072	10.214	—	—	1.015.699	4.134.985

iii. Piyasa Riski

Piyasa riski, piyasa fiyatlarında meydana gelen değişimler nedeniyle bir finansal aracın gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında bir işletmeyi olumsuz etkileyecek dalgalanma olması riskidir. Başlıca piyasa riskleri, kur riski, faiz oranı riski ve fiyat riskidir.

iv. Kur Riski

Kur riski herhangi bir finansal enstrümanın değerinin döviz kurundaki değişikliğe bağlı olarak değişmesinden doğan risktir. Şirket yabancı para bazlı borç ve alacaklarından dolayı kur riski ile karşılaşabilir. Şirket söz konusu riski sürekli takip etmektedir ve buna göre pozisyon almaktadır. Söz konusu riski oluşturan temel yabancı para birimleri ABD Doları ve Avro'dur.

Şirket'in 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla net döviz pozisyonu 176.919.551 TL'dir (31 Aralık 2012 - 136.751.597 TL). Kurlarda yaşanacak %10'luk bir artış Şirket'in kârını 17.691.956 TL artırırken, %10'luk bir azalış ise 17.691.956 TL azaltacaktır.



Yabancı para pozisyonu

Toplam bazda;

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
A. Döviz cinsinden varlıklar	177.188.325	136.918.094
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	268.774	166.497
Net döviz pozisyonu (A-B)	176.919.551	136.751.597

Yabancı para pozisyonu

Döviz bazında ayrıntılı ;

	31 Aralık 2013			31 Aralık 2012		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel Para Birimi)	Döviz Tutarı	Döviz Kuru (Tam)	TL Karşılığı (Fonksiyonel Para Birimi)	Döviz Tutarı	Döviz Kuru (Tam)
1. Bankalar						
ABD Doları	12.875.446	6.032.631	2,1343	2.848.673	1.598.044	1,7826
Avro	21.865.915	7.446.251	2,9365	17.100.444	7.271.524	2,3517
2. Finansal Yatırımlar						
ABD Doları	129.292.842	60.578.570	2,1343	106.977.778	60.012.217	1,7826
3. İlişkili Taraflardan Alacaklar						
ABD Doları	13.154.122	6.163.202	2,1343	9.991.199	5.604.846	1,7826
DÖVİZE BAĞLI VARLIKLAR TOPLAMI	177.188.325			136.918.094		
Alınan Depozito ve Teminatlar (Uzun Vadeli)						
ABD Doları	268.774	125.931	2,1343	166.497	93.402	1,7826
DÖVİZE BAĞLI BORÇLAR TOPLAMI	268.774			166.497		
NET DÖVİZ POZİSYONU	176.919.551			136.751.597		



31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla döviz pozisyonu duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir (TL) :

Döviz Pozisyonu Duyarlılık Analizi Tablosu

31 Aralık 2013

	Kâr / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değişmesi Halinde		ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	15.505.364	(15.505.364)	—	—
2- ABD Doları riskinden korunmuş kısmı (-)	—	—	—	—
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	15.505.364	(15.505.364)	—	—
	Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde		Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	2.186.592	(2.186.592)	—	—
5- Avro riskinden korunmuş kısmı (-)	—	—	—	—
6- Avro Net Etki (4+5)	2.186.592	(2.186.592)	—	—
Toplam (3+6)	17.691.956	(17.691.956)	—	—



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

Döviz Pozisyonu Duyarlılık Analizi Tablosu

31 Aralık 2012

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

v. Faiz Riski

Şirket'in faaliyetleri, faize duyarlı varlıklar ve borçlarının farklı zaman veya miktarlarda itfa oldukları ya da yeniden fiyatlandırıldıklarında faiz oranlarındaki değişim riskine maruz kalmaktadır. Söz konusu faiz oranı riski, faiz oranı duyarlılığı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek suretiyle oluşan doğal tedbirlerle yönetilmektedir.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Şirket'in faiz riskine duyarlı önemli finansal varlığı bulunmamaktadır.

vi. Fiyat Riski

Şirket, portföyünde bulunan hisse senetlerinde meydana gelebilecek fiyat değişimlerinin yol açacağı hisse senedi fiyat riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla bu hisse senetlerinin değerlemesinde kullanılan Borsa İstanbul' da 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 283.431 TL daha düşük / yüksek olacaktır (31 Aralık 2012 – 311.410 TL) (Dipnot 4).



vii. Sermaye Riski Yönetimi

Şirket'in sermaye yönetimindeki hedefleri ;

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

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

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

Şirket'in genel stratejisi geçen yıla göre değişmemiştir. 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla toplam sermayenin net borçlara oranı aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Toplam borç	2.203.561	4.134.411
Eksi: nakit ve nakit benzerleri	(39.137.063)	(22.430.420)
Net borç	(36.933.502)	(18.296.009)
Toplam sermaye	386.557.149	304.754.439
Borç / sermaye oranı	% (10)	% (6)

Borç/sermaye oranındaki değişimin nedeni, Şirket'in elinde bulundurduğu likit fonların sabit kıymet alımında kullanılmasından dolayı dönen varlıklarında yaşanan azalış ve Şirket'in satışı gerçekleşen villaların teslim edilmesiyle birlikte alınan sipariş avanslarındaki azalışa bağlı olarak kısa vadeli borçlarında görülen azalıştır.

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

Finansal Araçlar

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

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



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

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

Finansal Varlıklar

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

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

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

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

Finansal Yükümlülükler

Ticari borçlar gerçeğe uygun değerleri üzerinden gösterilmiştir.

25- RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

31 Aralık 2013 tarihinde 3.254,44 TL olan kıdem tazminatı tavanı 1 Ocak 2014 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 3.438,22 TL' na yükseltilmiştir (31 Aralık 2012 - 3.033,98 TL).

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

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

31 Aralık 2013	115.033.163 TL
31 Aralık 2012	89.611.274 TL

27- EK DİPNOTLAR

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir :



	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31 Aralık 2013	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2012
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri VI, No : 11, Md. 27/(b)	171.264.218	132.522.293
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri VI, No : 11, Md. 27/(a)	203.784.264	165.839.593
C	İştirakler	Seri VI, No : 11, Md. 27/(b)	1.339	1.696
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri VI, No : 11, Md. 24/(g)	-	-
	Diğer Varlıklar		13.710.889	10.525.268
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri VI, No : 11, Md. 4/(i)	388.760.710	308.888.850
E	Finansal Borçlar	Seri:VI, No : 11, Md. 35	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri:VI, No : 11, Md. 35	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri:VI, No : 11, Md. 35	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri VI, No : 11, Md. 24/(g)	-	-
I	Özkaynaklar	Seri:VI, No : 11, Md. 35	386.557.149	304.754.439
	Diğer Kaynaklar		2.203.561	4.134.411
D	Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)	Seri VI, No : 11, Md. 4/(i)	388.760.710	308.888.850
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31 Aralık 2013	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2012
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul İçin Tutulan Kısmı	Seri VI, No : 11, Md. 27/(b)	-	-
A2	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Seri VI, No : 11, Md. 27/(b)	36.933.182	19.993.122
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri VI, No : 11, Md. 27/(c)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri VI, No : 11, Md. 27/(c)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri VI, No : 11, Md. 27/(d)	43.092.735	39.590.594
C1	Yabancı İştirakler	Seri VI, No : 11, Md. 27/(c)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri VI, No : 11, Md. 32/A	1.339	1.696
J	Gayrinakdi Krediler	Seri VI, No : 11, Md. 35	1.972.628	2.473.671
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri VI, No : 11, Md. 25/(n)	-	-

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Aralık 2013	Önceki Dönem 31 Aralık 2012	Asgari / Azami Oranı
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri VI, No : 11, Md. 25/(n)	% 0,00	% 0,00	% 10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri VI, No : 11, Md. 27(a), (b)	% 52,42	% 53,69	% 51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler	Seri VI, No : 11, Md. 27/(b)	% 44,05	% 42,90	% 49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri VI, No : 11, Md. 27/(c)	% 0,00	% 0,00	% 49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri VI, No : 11, Md. 27/(d)	% 11,08	% 12,82	% 20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri VI, No : 11, Md. 32/A	% 0,00	% 0,00	% 10
7	Borçlanma Sınırı	Seri VI, No : 11, Md. 35	% 0,51	% 0,81	% 500
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	Seri VI, No : 11, Md. 27/(b)	% 9,50	% 6,47	% 10



28.05.2013 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: III, No: 48.1 sayılı Tebliğ ile, “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin 24 üncü maddesinin (c) bendi “Portföyde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20’sini aşamaz” şeklinde belirtilmektedir. 31 Aralık 2013 tarihli, finansal tablolarına göre, söz konusu arsaların aktif toplamına oranı %11,08 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin 24 üncü maddesinin (a) bendi “Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı haklara ve gayrimenkule dayalı projelere aktif toplamının en az %51’i oranında yatırım yapmak zorundadırlar.” şeklinde belirtilmektedir. 31 Aralık 2013 tarihli finansal tablolarına göre %52,42 olup Tebliğ’de belirtilen sınırlar içindedir.

Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin 24 üncü maddesinin (b) bendi “Bu Tebliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (k) bendinde yazılı varlıklar ile 28. maddesinde belirtilen iştiraklerin tamamına en fazla aktif toplamının %49’u oranında yatırım yapabilirler.” şeklinde belirtilmektedir. 31 Aralık 2013 tarihli finansal tablolarına göre % 44,05 olup Tebliğ’de belirtilen sınırlar içindedir.

Tebliğin 24 üncü maddesinin (b) bendinde, “...Türk Lirası veya yabancı para cinsinden vadesiz ve vadeli mevduata ise en fazla aktif toplamının %10’ u oranında yatırım yapabilirler.” hükmü yer almaktadır. 31 Aralık 2013 tarihli finansal tablolara göre, bu oran %9,50 olup Tebliğ’de belirtilen sınırlar içindedir.

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



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



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

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

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

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

Ticaret Sicil Numarası
İstanbul, 155313