

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

1. Organizasyon ve Faaliyet Konusu

6 Haziran 1978 tarihinde kurulan ve ana faaliyet konusu her türlü elektrik, elektronik, inşaat ve sıhhi tesisat malzemelerinin üretimi ve ticareti olan Aletim Alarko Elektrik Tesisat ve İnşaat Malzemeleri Anonim Şirketi'nin unvanı 6 Ağustos 1996 tarihli, 4096 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlandığı üzere Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Şirket) olarak İstanbul'da tescil edilmiştir. Şirket, 31 Ekim 1996 tarihinde anonim ortaklıkların sermaye artırımı 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 2010 ve 2009 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	31 Aralık 2010		31 Aralık 2009	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Alarko Holding A.Ş.	15,94	1.697.899	15,94	1.697.899
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.	34,78	3.704.641	34,78	3.704.641
Halka Arz	49,00	5.218.889	49,00	5.218.889
Diğer (*)	0,28	29.365	0,28	29.365
Toplam	100,00	10.650.794	100,00	10.650.794

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

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 54.712.578 TL tutarındadır (Dipnot 14 (b)).

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

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

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla Şirket'in yıl içinde çalışan personelinin ortalama sayısı sırasıyla 7 ve 9'dur.

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Ancak, Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK) henüz AB tarafından kabul edilen UMS/UFRS’nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından yayımlananlardan farklarını ilan etmediği için, ilişikteki finansal tablolar, UMS/UFRS’ye göre hazırlanmış olup, bu kapsamda, belirlenen standartlara aykırı olmayan, TMSK’ca yayımlanan TMS/TFRS’ler esas alınmıştır. TFRS 1 gereği, karşılaştırmalı finansal tablolar da aynı esaslara göre hazırlanmıştır. İlişikteki finansal tabloların hazırlanmasında aşağıda açıklandığı üzere, TMS/TFRS’ye uyum sağlamak amacıyla belli düzeltme ve sınıflandırma kayıtları yapılmıştır.

İlişikteki finansal tablolar, SPK’nın 14-18 Nisan 2008 tarihli ve 2008-16 sayılı Haftalık Bülteni’nde yayımladığı duyuru ile uygulanması zorunlu kılınan, finansal tablo ve bazı dipnot gösterim esaslarına uygun olarak sunulmuştur. 1 Ocak 2009 tarihinden veya bu tarihten sonra başlayan finansal dönemler için geçerli olan TMS 1’deki değişikliklere uygun olarak bilanço finansal durum tablosu adıyla ve kar/zarar bölümleri tek bir kapsamlı gelir tablosunda sunulmuştur.

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

Şirket’in Seri: XI/29 nolu Tebliğ’e göre hazırlanan 31 Aralık 2010 tarihli finansal tabloları 2 Mart 2011 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.

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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 yansıtılmaları gerekmektedir. Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı Kararı uyarınca, 2005 yılında finansal tabloların enflasyona göre düzeltilmesi uygulaması sona ermiştir. Bu nedenle, finansal tablolar, 31 Aralık 2004 tarihindeki Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir. Parasal olmayan kalemlere 1 Ocak 2005 tarihinden sonra yapılan girişler nominal değeriyle gösterilmiştir.

iii. Düzeltmeler :

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

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

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

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerindeki finansal durum tabloları ve finansal durum tablolarına ilişkin dipnotlar ile 31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin kapsamlı gelir, nakit akış ve özkaynak değişim tabloları ve ilgili dipnotlar karşılaştırmalı olarak sunulmuştur. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılmıştır.

v. Netleştirme:

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

vi. Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar:

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

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

Şirket, cari dönemde TMSK tarafından yayımlanan ve 1 Ocak 2010 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

31 Aralık 2010 tarihinden sonra geçerli olan standartlar ile önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar aşağıdaki gibidir.

- TMS 24 (Değişiklik) - “İlişkili Taraf Açıklamaları”
- TFRS 1 - “Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Kez Uygulanması”
- TFRS 9 - “Finansal Varlıkların Sınıflaması ve Ölçülmesi”
- TFRS Yorum 14 (Değişiklik) - “Asgari Fonlama Koşullarının Erken Ödenmesi”

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.

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

viii. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti ve Değerlendirme Yöntemleri (devam)

(a) Finansal Araçlar :

ii. Vadesine Kadar Elde Tutulan Finansal Varlıklar

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

iii. Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar

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

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

iv. Ticari Alacaklar

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

Gerçeğe Uygun Değer

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

v. Ticari Borçlar

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

Gerçeğe Uygun Değer

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

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

viii. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti ve Değerlendirme Yöntemleri (devam)

(a) Finansal Araçlar (devam) :

vi. Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

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

(b) İlişkili Taraflar:

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

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

(c) Stoklar :

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

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

viii. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti ve Değerlendirme Yöntemleri (devam)

(d) Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller :

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

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

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

Binalar	%2 - %5
Haklar	%3,125

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

(e) Maddi Duran Varlıklar :

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

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

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

viii. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti ve Değerlendirme Yöntemleri (devam)

(e) Maddi Duran Varlıklar (devam) :

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	%25
Haklar	%6,66 - %33,33

(g) Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Yükümlülükler :

Finansal durum tablosunda yer alan yabancı paraya bağlı varlıklar ve yükümlülükler raporlama tarihindeki T.C. Merkez Bankası döviz kurları kullanılarak Türk Lirası'na 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 kapsamlı gelir tablolarına dahil edilmektedir.

(h) Varlıklarda Değer Düşüklüğü :

Bir varlığın defter değeri geri kazanılabilir tutarından fazla olduğunda, değer düşüklüğü karşılığı ayırmak suretiyle, varlığın kayıtlı değeri geri kazanılabilir tutarına indirilir ve karşılık kapsamlı gelir tablosuna gider olarak yansıtılır.

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

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

viii. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti ve Değerlendirme Yöntemleri (devam)

(i) Ertelenmiş Vergiler :

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

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

(j) Vergiler:

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

Türk vergi sisteminde mali zararlar takip eden beş yıl içindeki mali karlar 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 kar payları üzerinden ayrıca %15 oranında gelir vergisi stopajı hesaplanmaktadır. Bununla birlikte kar dağıtımının 1998 ve öncesi karlar ile 1999, 2000, 2001 ve 2002 yıllarına ait istisna kaynaklı karlardan veya üzerinden %19,8 stopaj yapılmış yatırım indirimlerine tekabül eden karlardan yapılması durumunda gelir vergisi stopajı doğmaz. Cari yıl ve geçmiş yıl karlarının sermayeye ilavesi suretiyle yapılan kar dağıtımlarında da gelir vergisi stopajı hesaplanmaz. Diğer yandan tam mükellef kurumlara yapılan kar 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. 2010 ve 2009 hesap dönemlerinde ÜFE 'de %100 ve %10 şartları birlikte gerçekleşmediği için enflasyon düzeltmesi uygulaması yapılmamıştır.

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

2. Finansal Tablolara İlişkin Esaslar (devam)

viii. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti ve Değerlendirme Yöntemleri (devam)

(j) Vergiler (devam):

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 2010 ve 2009 hesap dönemlerine ilişkin vergi hesaplaması yapılmamıştır (Dipnot 21).

(k) Kıdem Tazminatı Karşılığı:

İş Kanunu'na göre, Şirket bir senesini doldurmuş olup, Kanun'un 25/II. maddesinde belirtilen haklı nedenler olmaksızın şirketle ilişkisi kesilen, askere çağrılan, evlenip bir yıl içinde işten ayrılan (kadınlar için), emekli olan veya vefat eden personeli için kıdem tazminatı ödemekle mükelleftir. Ödenecek tazminat, çalışılan her sene için bir aylık maaş tutarı olup, bu tutar 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla her hizmet yılı için 2.517,01 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2009 - 2.365,16 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 2010 değerinin, enflasyon etkisinden arındırılması amacıyla sabit kalacağı varsayılmış ve daha sonra bu değer Devlet İç Borçlanma Senetlerinin ortalama faiz oranı olarak öngörülen %10 (31 Aralık 2009 - %11), öngörülen enflasyon oranı %5,1 (31 Aralık 2009 - %4,8) esas alınmak suretiyle hesaplanan yıllık %4,66 (31 Aralık 2009 - %5,92) reel iskonto oranı ile indirgenerek kıdem tazminatı yükümlülüğünün raporlama tarihindeki net bugünkü değeri hesaplanmıştır.

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

viii. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti ve Değerlendirme Yöntemleri (devam)

(l) Gelir ve Giderler :

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

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

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

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

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

(m) Hisse Başına Kazanç / (Zarar) :

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

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

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

viii. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti ve Değerlendirme Yöntemleri (devam)

(n) Muhasebe Tahminleri:

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

(o) Kur Değişiminin Etkileri:

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

(p) Borçlanma Maliyetleri :

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

(r) Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar:

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

(s) Koşullu Varlık ve Yükümlülükler:

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara alınmamakta ve koşullu varlık ve yükümlülükler olarak değerlendirilmektedir.

(t) Nakit Akış Tablosu

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

İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in operasyonel faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

2. Finansal Tablolara Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

viii. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti ve Değerlendirme Yöntemleri (devam)

(t) Nakit Akış Tablosu (devam)

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

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

Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

3. Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir (TL):

	<u>31 Aralık 2010</u>	<u>31 Aralık 2009</u>
Bankalar	22.987.049	24.106.368
- vadesiz TL mevduat	29.250	96.333
- vadesiz döviz mevduat	9.881	8.889
- vadeli TL mevduat *	-	1.681.269
- vadeli döviz mevduat **	22.947.918	22.319.877
B Tipi Likit Fon	16.826.654	3.640.606
	<hr/>	<hr/>
Toplam (Dipnot 24 (i))	<u>39.813.703</u>	<u>27.746.974</u>

* 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla bankalarda vadeli TL mevduat bulunmamaktadır. 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli TL mevduatın faiz oranı %9,00 -%8,75 oranında değişmekte olup, tahakkuk eden faiz 6.753 TL'dir. 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan TL mevduatın vadesi 4 Ocak 2010 ile 25 Ocak 2010 arasında değişmektedir.

** 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli ABD Doları mevduatların faiz oranı %2,50 - %3,00 arasında değişmekte olup tahakkuk eden faiz tutarı 622 TL ve vadeli Avro mevduatların faiz oranı %3,40 - %3,10 arasında değişmekte olup tahakkuk eden faiz tutarı 22.115 TL'dir (31 Aralık 2009 Avro mevduat: %3,05 - %2,45, 37.919 TL). Bankalarda bulunan ABD Doları mevduatın vadesi 20 Ocak 2011 ile 2 Şubat 2011 arasında değişmektedir ve Avro mevduatın vadesi 11 Ocak 2011 ile 1 Şubat 2011 arasında değişmektedir (31 Aralık 2009: Avro mevduat 6 Ocak 2010 - 21 Ocak 2010).

Şirket'in 31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

4. Finansal Yatırımlar

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Vadesine Kadar Elde Tutulan Finansal Varlıklar;

Döviz Cinsi	31 Aralık 2010			31 Aralık 2009		
	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi
ABD Doları	86.380.484	%4,65	18.01.2012	36.012.018	%4,65	15.09.2010
ABD Doları	-			34.819.728	%3,72	20.01.2010
ABD Doları	-			13.891.042	%3,78	20.01.2010
Toplam	86.380.484			84.722.788		

Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar;

	31 Aralık 2010		31 Aralık 2009	
	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.		0,00 1.196		0,00 1.196
Alarko Deyaar Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.		0,00 500		0,00 500
Alarko Holding A.Ş.		0,00 2.250.420		0,00 2.408.558
Toplam		0,00 2.252.116		0,00 2.410.254

Alarko Holding A.Ş.'deki iştirak tutarı, 31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerine yaklaştığı öngörülen İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış fiyatı ile değerlendirilmiştir. Şirket, gerçeğe uygun değer değerlemesinden kaynaklanan artış ya da azalışları finansal tablolarında Özkaynak hesabı altında yer alan "Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlemeden kaynaklanan 1.147.102 TL değer artışı ve 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla oluşan 158.136 TL değer azalışı sonucunda 988.966 TL "Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu" hesabına Değer Artışı Olarak kaydedilmiştir (Dipnot 14 (c) ve 24 (vi)).

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

5. Ticari Alacak ve Borçlar

Ticari alacaklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2010</u>	<u>31 Aralık 2009</u>
Ticari alacaklar, net	143.143	200.015
Alacak senetleri	19.786	73.136
Şüpheli ticari alacaklar	214.222	84.710
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı(-)	(214.222)	(84.710)
Toplam (Dipnot 24 (i))	162.929	273.151
İlişkili taraflardan alacaklar,net (Dipnot 23 (a) ve 24 (i))	<u>6.598.327</u>	<u>7.315.515</u>
Genel Toplam	<u>6.761.256</u>	<u>7.588.666</u>

Şüpheli ticari alacak karşılığının 31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2010</u>	<u>31 Aralık 2009</u>
Dönem başı şüpheli ticari alacaklar karşılığı	84.710	719
Konusu kalmayan karşılıklar	(18.661)	-
Dönem içinde ayrılan karşılık	<u>148.173</u>	<u>83.991</u>
Dönem sonu şüpheli ticari alacaklar karşılığı (Dipnot 24 (i))	<u>214.222</u>	<u>84.710</u>

Konusu kalmayan karşılıklar Dipnot 18 Diğer Faaliyet Gelirleri hesabında Diğer kalemi içerisinde gösterilmiştir.

Dönem içinde ayrılan karşılık Dipnot 18 Diğer Faaliyet Giderleri hesabında Diğer kalemi içerisinde gösterilmiştir.

Ticari borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2010</u>	<u>31 Aralık 2009</u>
Satıcılar, net	591.466	128.122
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 23 (b) ve Dipnot 24 (ii))	<u>1.173.125</u>	<u>1.542.959</u>
Toplam	<u>1.764.591</u>	<u>1.671.081</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

6. Diğer Alacaklar ve Borçlar

Uzun vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2010</u>	<u>31 Aralık 2009</u>
Verilen depozito ve teminatlar (Dipnot 24 (i))	<u>14.127</u>	<u>19.664</u>

Diğer borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2010</u>	<u>31 Aralık 2009</u>
Alarko Merkezi Yönetimi'ne Borçlar (Dipnot 24(ii))	10.034	4.755
Personele borçlar	501	445
Diğer çeşitli borçlar (Dipnot 24(ii))	3.645	599
Ortaklara borçlar (Dipnot 24(ii) ve 23 (c))	<u>255</u>	<u>255</u>
Toplam	<u>14.435</u>	<u>6.054</u>

Uzun vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2010</u>	<u>31 Aralık 2009</u>
Alınan depozito ve teminatlar	<u>381.833</u>	<u>186.420</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

7. Stoklar

Stoklar alım-satım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010				31 Aralık 2009			
	Düzeltilmiş Defter Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Tarihi	Düzeltilmiş Defter Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Tarihi
<u>Konut Projesi</u>								
Arsa Payı (1 Parsel) ve Proje Maliyeti								
Satışı gerçekleşmeyen projeler	14.339.405	-	14.130.000	07.12.2010	20.041.034	-	19.695.000	04.12.2009
Satış sözleşmesi gerçekleşen projeler	12.090.515	11.798.400	-	-	3.704.897	3.427.659	-	-
Değer Düşüklüğü	(1.285.327)				(1.601.371)			
Toplam	25.144.593	11.798.400	14.130.000		22.144.560	3.427.659	19.695.000	
<u>Büyükçekmece Arsası</u>								
Arsa Maliyeti (5 Parsel)	4.321.594		8.260.000	04.12.2010	4.321.594		7.690.000	04.12.2009
<u>Maslak Arsası</u>								
Arsa Maliyeti	15.105.685		33.185.000	06.12.2010	15.105.685		32.235.000	02.12.2009
Toplam	44.571.872	11.798.400	55.575.000		41.571.839	3.427.659	59.620.000	

Satış sözleşmesi gerçekleşen 5 adet proje için İnce İnşaat Farkı olarak 143.120 TL ek maliyet bütçelenmiş, değer düşüklüğü hesaplanırken bu gelecek ek maliyet göz önünde bulundurulmuştur.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

7. Stoklar (devam)

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 2010 tarihi itibarıyla 49 adet villa için satış sözleşmesi yapılmıştır.

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

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

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla Konut Projesi için İnşaat All Risk ve İşveren Mali Sorumluluk Sigortaları tutarı sırasıyla 36.662.654 TL ve 34.037.854 TL'dir (Dipnot 27).

Seri:VI, No:11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 27. maddesinin (d) bendinde yer alan "Portföyde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik üzerinde herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı %10'u geçemez" hükmü ile ilişkili olarak Şirket tarafından 29.07.2009 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'ndan ek süre talep edilmiş ve 21.08.2009 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Şirket'e ilgili tebliğe uyum konusunda 30.06.2010 tarihine kadar ek süre verilmiştir.

Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu'na 17 Haziran 2010 tarihli başvurusu üzerine, Kurul Karar Organı'nın 8 Temmuz 2010 tarih ve 20/612 sayılı toplantısında; Şirket portföyünde bulunan Maslak Arsası ile ilgili proje geliştirme çalışmalarının tamamlanabilmesi için 30 Haziran 2011 tarihine kadar ek süre verilmiştir.

8. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir (TL):

<u>Maliyet</u>	<u>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</u>	<u>Toplam</u>
1 Ocak 2009 tarihi itibarıyla	43.500.590	43.500.590
İlaveler	1.610.574	1.610.574
Transfer	-	-
Çıkış	-	-
31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla	45.111.164	45.111.164
İlaveler	1.206.219	1.206.219
Transfer	-	-
Çıkış	-	-
31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla	<u>46.317.383</u>	<u>46.317.383</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

8. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (devam)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir (TL) (devam):

<u>Birikmiş Amortismanlar</u>	<u>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</u>	<u>Toplam</u>
1 Ocak 2009 tarihi itibarıyla	7.726.342	7.726.342
Cari dönem ayrılan (Dipnot 15) Çıkış	1.594.729 -	1.594.729 -
31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla	9.321.071	9.321.071
Cari dönem ayrılan (Dipnot 15) Çıkış	1.647.172 -	1.647.172 -
31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla	<u>10.968.243</u>	<u>10.968.243</u>
<u>Net Değer</u>	<u>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</u>	<u>Toplam</u>
31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla	35.790.093	35.790.093
31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla	35.349.140	35.349.140

Cari dönem girişleri Hillside Beach Club Tatil Köyü ile ilgili alımlardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı sırasıyla 58.011.740 TL ve 48.300.091 TL'dir (Dipnot 27).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

8. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (devam)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir(TL)(devam):

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyet değerlerinin rayiç değerleri ile karşılaştırılması aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Adı	Ekspertiz Raporu Tarihi	31 Aralık 2010 Rayiç Değeri (TL)	Maliyet Değeri, Net (TL)
Hillside Beach Club Tatil Köyü	09.12.2010	60.415.000	30.689.505
Etiler Alkent Sitesi - Dükkanlar	06.12.2010	7.135.000	2.922.500
Ankara Çankaya İş Merkezi	07.12.2010	2.500.000	1.142.949
İstanbul Karaköy İş Merkezi	07.12.2010	1.300.000	593.043
İstanbul Şişhane İş Merkezi	07.12.2010	1.500.000	1.143
Toplam		72.850.000	35.349.140

Gayrimenkul Adı	Ekspertiz Raporu Tarihi	31 Aralık 2009 Rayiç Değeri (TL)	Maliyet Değeri, Net (TL)
Hillside Beach Club Tatil Köyü	04.12.2009	60.480.000	30.820.020
Etiler Alkent Sitesi - Dükkanlar	03.12.2009	6.805.000	3.132.500
Ankara Çankaya İş Merkezi	01.12.2009	2.425.000	1.172.960
İstanbul Karaköy İş Merkezi	02.12.2009	1.210.000	663.430
İstanbul Şişhane İş Merkezi	02.12.2009	1.500.000	1.183
Toplam		72.420.000	35.790.093

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

9. Maddi Duran Varlıklar

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

Maliyet ;

	Açılış 1 Ocak 2010	İlaveler	Satışlar	Kapanış 31 Aralık 2010
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	123.365	-	-	123.365
Binalar	311	-	-	311
Tesis, makine ve cihazlar	4.216	-	-	4.216
Demirbaşlar	149.241	420	-	149.661
Diğer maddi duran varlıklar	342.604	-	(315.231)	27.373
Ara Toplam	619.737	420	(315.231)	304.926
Birikmiş amortismanlar ;				
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	123.365	-	-	123.365
Binalar	311	-	-	311
Tesis, makine ve cihazlar	4.216	-	-	4.216
Demirbaşlar	138.194	5.562	-	143.756
Diğer maddi duran varlıklar	342.604	-	(315.231)	27.373
Ara Toplam (Dipnot 17)	608.690	5.562	(315.231)	299.021
Net Değer	11.047	(5.142)	-	5.905

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

9. Maddi Duran Varlıklar (devam)

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar aşağıdaki gibidir (TL) :

Maliyet ;

	Açılış		Satışlar	Kapanış
	1 Ocak 2009	İlaveler		31 Aralık 2009
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	123.365	-	-	123.365
Binalar	311	-	-	311
Tesis, makine ve cihazlar	4.216	-	-	4.216
Demirbaşlar	147.049	2.529	(337)	149.241
Diğer maddi duran varlıklar	342.604	-	-	342.604
Ara Toplam	617.545	2.529	(337)	619.737
Birikmiş amortismanlar ;				
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	123.365	-	-	123.365
Binalar	311	-	-	311
Tesis, makine ve cihazlar	4.216	-	-	4.216
Demirbaşlar	131.305	6.923	(34)	138.194
Diğer maddi duran varlıklar	342.604	-	-	342.604
Ara Toplam (Dipnot 17)	601.801	6.923	(34)	608.690
Net Değer	15.744	(4.394)	(303)	11.047

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar üzerindeki toplam sigorta tutarı sırasıyla 55.424 TL ve 52.850 TL'dir (Dipnot 27).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

10. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

Maliyet ;

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

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıklar aşağıdaki gibidir (TL) :

Maliyet ;

	Açılış 1 Ocak 2009	İlaveler	Satışlar	Kapanış 31 Aralık 2009
Haklar	11.094	-	-	11.094
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	85.763	193	-	85.956
Ara Toplam	96.857	193	-	97.050
Birikmiş amortismanlar ;				
Haklar	10.594	159	-	10.753
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	80.066	1.256	-	81.322
Ara Toplam	90.660	1.415	-	92.075
Net Değer	6.197	(1.222)	-	4.975

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

11. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

- a) Şirket'in 31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla diğer borç karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir (TL);

	<u>31 Aralık 2010</u>	<u>31 Aralık 2009</u>
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı'na ödenecek kira	769.899	740.968
Diğer	<u>1.815</u>	<u>7.046</u>
Toplam (Dipnot 24 (ii))	<u>771.714</u>	<u>748.014</u>

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla Şirket'in Stoklar ve Sabit Kıymetler Hesapları'nda gösterilen;

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

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

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

- b) Şirket tarafından resmi dairelere verilen teminat tutarları dönemler itibarıyla aşağıdaki gibidir (TL) :

31 Aralık 2010	2.057.378
31 Aralık 2009	1.515.762

- c) Kısa vadeli ticari alacaklar için alınmış teminat senetleri ve teminat mektupları aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>Teminat Senetleri</u>	<u>Teminat Mektupları</u>
31 Aralık 2010	1.287.899	383.505
31 Aralık 2009	1.096.414	75.229

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

	<u>Tahsil Edilemeyen Alacaklar</u>	<u>Ayrılan Karşılıklar</u>
31 Aralık 2010	214.222	214.222
31 Aralık 2009	84.710	84.710

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

12. Çalışanlara Sağlanan Faydalar

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

	<u>31 Aralık 2010</u>	<u>31 Aralık 2009</u>
Dönem başı kıdem tazminatı karşılığı	137.576	114.163
Dönem içindeki artış/azalış	<u>(29.924)</u>	<u>23.413</u>
Dönem sonu kıdem tazminatı karşılığı	<u>107.652</u>	<u>137.576</u>

13. Diğer Varlık ve Yükümlülükler

Diğer kısa vadeli dönen varlıklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2010</u>	<u>31 Aralık 2009</u>
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	514.798	541.616
Gelecek aylara ait giderler	173.123	133.109
İş avansları	<u>32.558</u>	<u>859</u>
Toplam	<u>720.479</u>	<u>675.584</u>

Diğer uzun vadeli duran varlıklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2010</u>	<u>31 Aralık 2009</u>
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	-	-
Hizmet avansları	<u>-</u>	<u>10.500</u>
Toplam	<u>-</u>	<u>10.500</u>

Diğer kısa vadeli yükümlülükler aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2010</u>	<u>31 Aralık 2009</u>
Alınan avanslar *	14.287.604	4.095.076
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler (Dipnot 24 (ii))	71.960	1.037.647
Gelecek aylara ait gelirler (Dipnot 24 (ii))	<u>18.882</u>	<u>54.452</u>
Toplam	<u>14.378.446</u>	<u>5.187.175</u>

Diğer uzun vadeli yükümlülükler aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2010</u>	<u>31 Aralık 2009</u>
Alınan avanslar *	<u>32.228</u>	<u>25.904</u>

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

14. Özkaynaklar

a) Ödenmiş Sermaye

31 Aralık 2010 ve 2009 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 0,10 Kr nominal değerinde 10.650.794.000 adet hisseden meydana gelmiştir. Şirket'in ortaklık yapısının detayı 1 no'lu dipnotta belirtilmiştir.

b) Sermaye Düzeltmesi Farkları

31 Aralık 2010 ve 2009 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 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerine yaklaştığı öngörülen İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış fiyatı ile değerlendirilmiştir. Şirket, gerçeğe uygun değer değerlemesinden kaynaklanan artış ya da azalışları finansal tablolarında Özkaynaklar hesabı altında yer alan "Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlemeden kaynaklanan sırasıyla, 988.966 TL değer artışı ve 1.147.102 TL değer artışı "Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu" hesabına kaydedilmiştir (Dipnot 4).

d) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmakta olup 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla 1.460.770 TL'dir (31 Aralık 2009 - 1.218.802 TL).

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

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

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

14. Özkaynaklar (devam)

e) Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)

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

	<u>31 Aralık 2010</u>	<u>31 Aralık 2009</u>
Olağanüstü yedekler	115.397.030	95.102.525
Geçmiş yıl karları	<u>9.221.886</u>	<u>21.371.046</u>
	<u>124.618.916</u>	<u>116.473.571</u>

15. Satışlar ve Satışların Maliyeti

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>1 Ocak 2010- 31 Aralık 2010</u>	<u>1 Ocak 2009- 31 Aralık 2009</u>
Konut satış gelirleri	1.130.647	19.019.789
Kira gelirleri	6.791.166	7.885.927
Arsa satış gelirleri	<u>258.882</u>	<u>245.900</u>
Toplam	<u>8.180.695</u>	<u>27.151.616</u>

Satışların maliyeti aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>1 Ocak 2010- 31 Aralık 2010</u>	<u>1 Ocak 2009- 31 Aralık 2009</u>
Amortisman gideri (Dipnot 8 ve 17)	1.647.172	1.594.729
Satılan konut maliyeti	792.902	18.727.682
Satılan arsa maliyeti	<u>123.160</u>	<u>111.533</u>
Toplam	<u>2.563.234</u>	<u>20.433.944</u>

Satışların maliyeti başlıca arsa satış maliyeti, konut satış maliyeti ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin amortisman giderinden oluşmaktadır. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla yıl içerisinde satılan konutlara ait oluşan değer düşüklüğü tutarı 1.285.327 TL olup bir önceki yıl ayrılan değer düşüklüğü karşılığı olan 1.601.371 TL ile fark tutarı 316.044 TL satışların maliyetinden düşülmek suretiyle cari döneme gelir kaydedilmiştir (Dipnot 7).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

16. Genel Yönetim Giderleri

Genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2010- 31 Aralık 2010	1 Ocak 2009- 31 Aralık 2009
Genel yönetim giderleri	<u>2.264.109</u>	<u>1.774.540</u>
Toplam	<u>2.264.109</u>	<u>1.774.540</u>

17. Niteliklerine Göre Giderler

Niteliklerine göre genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2010- 31 Aralık 2010	1 Ocak 2009- 31 Aralık 2009
Personel giderleri	730.858	634.632
Kira giderleri	561.828	306.630
Vergi, resim ve harçlar	301.120	185.994
Dışarıya yaptırılan onarım ve hizmetler	230.336	160.514
Mali danışmanlık ve denetim giderleri	29.821	32.420
Etüd, proje tercüme giderleri	152.272	87
Hukuksal danışmanlık giderleri	30.500	36.600
Matbaa ve yayın giderleri	8.708	16.633
Amortisman gideri	2.104	2.446
Diğer danışmanlık giderleri	15.624	258.000
Diğer giderler	<u>200.938</u>	<u>140.584</u>
Toplam	<u>2.264.109</u>	<u>1.774.540</u>

Amortisman ve itfa giderleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2010- 31 Aralık 2010	1 Ocak 2009- 31 Aralık 2009
Proje maliyetleri	4.746	5.892
Satışların maliyetleri (Dipnot 15)	1.647.172	1.594.729
Genel yönetim giderleri	<u>2.104</u>	<u>2.446</u>
Toplam	<u>1.654.022</u>	<u>1.603.067</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

17. Niteliklerine Göre Giderler (devam)

	1 Ocak 2010- 31 Aralık 2010	1 Ocak 2009- 31 Aralık 2009
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Dipnot 8 ve 15)	1.647.172	1.594.729
Maddi duran varlıklar (Dipnot 9)	5.562	6.923
Maddi olmayan duran varlıklar (Dipnot 10)	<u>1.288</u>	<u>1.415</u>
Toplam	<u>1.654.022</u>	<u>1.603.067</u>

Çalışanlara sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2010- 31 Aralık 2010	1 Ocak 2009- 31 Aralık 2009
Genel yönetim giderleri	783.039	634.632
Proje maliyetleri	<u>455.653</u>	<u>652.167</u>
Toplam	<u>1.238.692</u>	<u>1.286.799</u>

	1 Ocak 2010- 31 Aralık 2010	1 Ocak 2009- 31 Aralık 2009
Personel ücretleri	998.136	1.071.987
Personel taşıma giderleri	59.147	72.208
Personel yemek giderleri	15.638	21.946
Personel sağlık giderleri	3.960	3.199
Diğer personel giderleri	<u>161.811</u>	<u>117.459</u>
Toplam	<u>1.238.692</u>	<u>1.286.799</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

18. Diğer Faaliyet Gelirleri / (Giderleri)

Diğer faaliyet gelirleri aşağıdaki gibidir (TL):

	1 Ocak 2010 - 31 Aralık 2010	1 Ocak 2009 - 31 Aralık 2009
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı - Kira Bedeli	769.899	808.552
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı - Arazi Tahsis	184.391	195.941
Gayrimenkullerden Elde Edilen Kira Dışı Gelir	66.260	52.606
Diğer	141.583	22.671
Toplam	1.162.133	1.079.770

Diğer faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir (TL):

	1 Ocak 2010 - 31 Aralık 2010	1 Ocak 2009 - 31 Aralık 2009
Kapanmış İnşaat Maliyetleri	1.177.320	187.400
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı - Kira Bedeli	769.899	1.244.684
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı - Arazi Tahsis	184.391	195.941
Vade Farkı Giderleri	113.483	168.573
Diğer	204.075	624.588
Toplam	2.449.168	2.421.186

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

19. Finansal Gelirler

Finansal gelirler aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2010 - 31 Aralık 2010	1 Ocak 2009 - 31 Aralık 2009
Kambiyo Kârları	6.631.757	12.015.071
Faiz Gelirleri	2.887.938	4.991.296
Diğer Menkul Kıymet Satış Kârları	732.038	99.547
Vade Farkı Gelirleri	17.379	33.252
Reeskont Faiz Gelirleri	688	976
Temettü Gelirleri	9.759	28.743
Toplam	10.279.559	17.168.885

20. Finansal Giderler

Finansal giderler aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2010 - 31 Aralık 2010	1 Ocak 2009 - 31 Aralık 2009
Kambiyo Zararları	6.355.285	12.382.282
Reeskont Faiz Giderleri	699	659
Diğer Giderler	46	347
Toplam	6.356.030	12.383.288

21. Vergi Varlık ve Yükümlülükleri

Türkiye’de kurumlar vergisi oranı 2010 yılı için %20’dir (2009 - %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) :

	<u>31 Aralık 2010</u>	<u>31 Aralık 2009</u>
Ticari bilanço karı	5.989.846	8.387.313
Diğer İndirimler	(5.989.846)*	(8.387.313)*
Ara toplam	-	-
Vergi oranı (%)	20	20
Vergi karşılığı	-	-

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

21. Vergi Varlık ve Yükümlülükleri (devam)

Ertelenmiş Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri

Şirket, 31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünde olduğundan ertelenmiş vergi hesaplaması yapılmamıştır (Dipnot 2 (viii) (j)).

22. Hisse Başına Kazanç

Hisse başına kazanç aşağıdaki gibi hesaplanmıştır :

	<u>31 Aralık 2010</u>	<u>31 Aralık 2009</u>
Dönem karı	5.989.846	8.387.313
Raporlama dönemi itibarıyla ağırlıklı ortalama adi hisse adedi	10.654.794	10.654.794
(1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden)		
Hisse başına kazanç (TL)	0,562	0,787

23. İlişkili Taraf Açıklamaları

a) İlişkili taraflardan alacaklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2010</u>		<u>31 Aralık 2009</u>	
	<u>Ticari</u>	<u>Ticari Olmayan</u>	<u>Ticari</u>	<u>Ticari Olmayan</u>
Alarko Carrier San.ve Tic.A.Ş.	284	-	-	-
Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	6.598.742	-	7.316.174	-
Eksi: Ertelenmiş Gelirler	(699)	-	(659)	-
Toplam (Dipnot 5)	<u>6.598.327</u>	<u>-</u>	<u>7.315.515</u>	<u>-</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

23. İlişkili Taraf Açıklamaları (devam)

b) İlişkili taraflara borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2010		31 Aralık 2009	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic. A.Ş.	1.172.375	-	1.538.464	-
Alarko Holding A.Ş.	-	-	144	-
Altek Alarko Elek.San.Tes Tic. A.Ş.	750	-	3.876	-
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	-	-	475	-
Toplam (Dipnot 5)	1.173.125	-	1.542.959	-

c) Ortaklara borçlar aşağıdaki gibidir(TL) :

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Temettü Borçları (Dipnot 6)	255	255

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

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

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
<u>Giderler</u>		
Kur farkı gideri	203.879	514.971
Kira giderleri	561.464	307.310
Vade farkı giderleri	113.483	168.573
Alınan hizmetler	254.613	122.844
Reeskont gideri	699	659
Diğer giderler	11.438	271.536
Toplam	1.145.576	1.385.893

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

23. İlişkili Taraf Açıklamaları (devam)

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

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

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
<u>Gelirler</u>		
Kira gelirleri	5.523.316	6.276.014
Kur farkı geliri	33.609	741.985
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı %2 Kira Bedeli	769.899	808.552
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı arazi tahsis bedeli	184.391	174.067
Faiz gelirleri	16.644	31.486
Diğer	25.750	21.874
Toplam	6.553.609	8.053.978

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

	31 Aralık 2010			31 Aralık 2009		
	Mal	Hizmet	Diğer	Mal	Hizmet	Diğer
<u>Alışlar</u>						
Attaş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	1.206.219	-	320.904	1.610.574	-	514.971
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	-	-	3.259	944	-	1.663
Alarko Holding A.Ş.	-	744.549	8.179	-	134.760	350.871
Alsim Alarko San. Tes. Ve Tic. A.Ş.	-	-	113.483	-	-	423.259
Toplam	1.206.219	744.549	445.825	1.611.518	134.760	1.290.764

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

23. İlişkili Taraf Açıklamaları (devam)

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

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

<u>Satışlar</u>	31 Aralık 2010			31 Aralık 2009		
	Mal	Hizmet	Diğer	Mal	Hizmet	Diğer
Attaş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	-	-	6.203.312	-	-	7.738.350
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	-	-	261.051	-	-	263.198
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic. A.Ş.	-	-	19.046	-	-	-
Altek Alarko Elektrik Sant. Tes. İşl. ve Tic. A.Ş.	-	-	70.200	-	-	62.430
Toplam			6.553.609			8.063.978

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kaynaklanan şüpheli alacaklar bulunmamaktadır.

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı sırasıyla toplam brüt 775.161 TL ve 716.683 TL'dir.

24. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

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.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

24. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devam)

i. Kredi Riski (devam)

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

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

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

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

24. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devam)

i. Kredi Riski (devam)

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Şirket'in alacaklarının ve nakit ve nakit benzerlerinin vade aşımı ve teminat yapısına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir (TL) :

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Nakit ve Nakit Benzerleri
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
31 Aralık 2009						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1) (Dipnot 3,5 ve 6)	7.315.515	273.151	-	19.664	24.106.368	3.640.606
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A- Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2) (Dipnot 3,5 ve 6)	7.315.515	269.963	-	19.664	24.106.368	3.640.606
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)	-	3.188	-	-	-	-
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D- Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) (Dipnot 5)	-	84.710	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-) (Dipnot 5)	-	(84.710)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E- Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

24. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devam)

i. Kredi Riski (devam)

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların yaşlandırılması aşağıdaki gibidir (TL):

31 Aralık 2010	İlişkili Taraflar	Ticari Alacaklar
Vadesi Üzerinden 1-30 gün geçmiş	-	-
Vadesi Üzerinden 1-3 ay geçmiş	-	-
Vadesi Üzerinden 3-12 ay geçmiş	-	1.465
Vadesi Üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
-Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-
31 Aralık 2009	İlişkili Taraflar	Ticari Alacaklar
Vadesi Üzerinden 1-30 gün geçmiş	-	-
Vadesi Üzerinden 1-3 ay geçmiş	-	-
Vadesi Üzerinden 3-12 ay geçmiş	-	3.188
Vadesi Üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
-Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-

ii. Likidite Riski

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

Aşağıdaki tablo Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin 31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla vade dağılımını göstermektedir:

31 Aralık 2010	Defter Değeri	Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan Kısa
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 5 ve 6)	1.173.125	1.173.125	1.173.125
Diğer ticari borçlar (Dipnot 5)	591.466	591.496	591.496
Diğer borçlar (Dipnot 6, 11 ve 13)	876.490	857.353	857.353
31 Aralık 2009	Defter Değeri	Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan Kısa
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 5 ve 6)	1.542.959	1.542.959	1.542.959
Diğer ticari borçlar (Dipnot 5)	128.122	128.122	128.122
Diğer borçlar (Dipnot 6, 11 ve 13)	1.845.722	1.791.014	1.791.014

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

24. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devam)

ii. Likidite Riski (devam)

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

24. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devam)

ii. Likidite Riski (devam)

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla varlık ve borçların kalan vadelerine göre hazırlanmış vade yapısı tablosu aşağıdaki gibidir (TL):

31 Aralık 2009						
	0-1	1-3	3-6	6-12	1	
	ay arası	ay arası	ay arası	ay arası	Yıldan fazla	Toplam
Parasal Varlıklar						
Nakit ve Nakit Benzerleri	5.418.208	-	-	-	-	5.418.208
Stoklar	-	-	22.144.560	-	19.427.279	41.571.839
Diğer Dönen Varlıklar	583.437	77.623	13.718	806	10.500	686.084
Ticari Alacaklar, net İlişkili Taraflardan Alacaklar, net	215.072	58.079	-	-	19.664	292.815
Toplam Türk Lirası Varlıklar	6.216.717	135.702	22.158.278	806	19.457.443	47.968.946
Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	22.328.766	-	-	-	-	22.328.766
Finansal Yatırımlar	70.831.746	-	-	13.891.042	-	84.722.788
Diğer Dönen Varlıklar	-	-	-	-	-	-
Ticari Alacaklar, net İlişkili Taraflardan Alacaklar, net	-	-	7.315.515	-	-	7.315.515
Toplam Yabancı Para Varlıklar	93.160.51	2	7.315.515	13.891.042	-	114.367.069
Toplam Parasal Varlıklar	99.377.22	135.702	29.473.793	13.891.848	19.457.443	162.336.015
Parasal Borçlar						
Ticari Borçlar İlişkili Taraflara Borçlar	128.122	-	-	-	-	128.122
Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.542.959	-	-	-	-	1.542.959
Alınan Depozito ve Teminatlar	-	-	-	-	137.576	137.576
Alınan Avanslar	-	4.044.638	50.438	-	84.730	4.120.980
Diğer Kısa Vadeli Borçlar ve Gider Karşılıkları	-	-	-	-	25.904	25.904
Toplam Türk Lirası Borçlar	1.058.083	11.802	755.282	21.000	-	1.846.167
Toplam Yabancı Para Borçlar	2.729.164	4.056.440	805.720	21.000	248.210	7.860.534
Toplam Parasal Borçlar	2.729.164	4.056.440	805.720	21.000	349.900	7.962.224

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

24. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devam)

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 2010 tarihi itibarıyla net döviz pozisyonu 115.804.873 TL'dir (31 Aralık 2009 - 114.265.379 TL). Kurlarda yaşanacak %10'luk bir artış Şirket'in kârını 11.580.487 TL artırırken, %10'luk bir azalış ise 11.580.487 TL azaltacaktır.

Yabancı para pozisyonu

Toplam bazda;

	<u>31 Aralık 2010</u>	<u>31 Aralık 2009</u>
A. Döviz cinsinden varlıklar	115.936.326	114.367.069
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	131.453	101.690
Net döviz pozisyonu (A-B)	<u>115.804.873</u>	<u>114.265.379</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

24. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devam)

iv. Kur Riski (devam)

Yabancı para pozisyonu

Döviz bazında ayrıntılı;

	31 Aralık 2010			31 Aralık 2009		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel Para Birimi)	Döviz Tutarı	Döviz Kuru (Tam)	TL Karşılığı (Fonksiyonel Para Birimi)	Döviz Tutarı	Döviz Kuru (Tam)
1. Bankalar						
ABD Doları	1.232.815	797.422	1,5460	8.889	5.903	1,5057
Avro	21.724.984	10.602.208	2,0491	22.319.877	10.331.841	2,1603
2. Finansal Yatırımlar						
ABD Doları	86.380.484	55.873.534	1,5460	84.722.788	56.268.040	1,5057
3. İlişkili Taraflardan Alacaklar						
ABD Doları	6.598.043	4.267.816	1,5460	7.315.515	4.858.547	1,5057
DÖVİZE BAĞLI VARLIKLAR TOPLAMI	115.936.326			114.367.069		
Alınan Depozito ve Teminatlar (Kısa Vadeli)						
ABD Doları	131.453	85.028	1,5460	101.690	67.537	1,5057
DÖVİZE BAĞLI BORÇLAR TOPLAMI	131.453			101.690		
NET DÖVİZ POZİSYONU	115.804.873			114.265.379		

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

24. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devam)

iv. Kur Riski (devam)

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

Döviz Pozisyonu Duyarlılık Analizi Tablosu				
31 Aralık 2010				
	Kar/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	9.407.989	(9.407.989)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısmı (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	9.407.989	(9.407.989)	-	-
	Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde		Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	2.172.498	(2.172.498)	-	-
5- Avro riskinden korunan kısmı (-)	-	-	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	2.172.498	(2.172.498)	-	-
Toplam (3+6)	11.580.487	(11.580.487)		

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

24. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devam)

iv. Kur Riski (devam)

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla döviz pozisyonu duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir (TL):

Döviz Pozisyonu Duyarlılık Analizi Tablosu				
31 Aralık 2009				
	Kar/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	9.194.550	(9.194.550)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısmı (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	9.194.550	(9.194.550)	-	-
	Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde		Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	2.231.988	(2.231.988)	-	-
5- Avro riskinden korunan kısmı (-)	-	-	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	2.231.988	(2.231.988)	-	-
Toplam (3+6)	11.426.538	(11.426.538)		

24. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devam)

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 2010 ve 2009 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 2010 tarihi itibarıyla bu hisse senetlerinin değerlemesinde kullanılan İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış fiyatında %10'luk bir artış/azalış olması ve diğer tüm değişkenlerin sabit tutulması durumunda, kar/zararı etkilemeksizin doğrudan özkaynaklara olan net etki nedeniyle Şirket'in özkaynakları 225.042 TL daha düşük/yüksek olacaktı (31 Aralık 2009 - 240.856 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 karlılığını arttırmak.

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.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

24. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devam)

vii. Sermaye Riski Yönetimi (devam)

Şirket'in genel stratejisi geçen yıla göre değişmemiştir. 31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla toplam sermayenin net borçlara oranı aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2010</u>	<u>31 Aralık 2009</u>
Toplam borç	17.450.899	7.962.224
Eksi: nakit ve nakit benzerleri	<u>(39.813.703)</u>	<u>(27.746.974)</u>
Net borç	<u>(22.362.804)</u>	<u>(19.784.750)</u>
Toplam sermaye	198.421.870	192.590.160
Borç/sermaye oranı	(%11)	(%10)

Borç/sermaye oranındaki değişimin nedeni, Şirket'in elinde bulundurduğu likidite fazlasından kaynaklanmaktadır.

25. Finansal 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.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

25. Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları ve Finansal Riskten Korunma Muhasebesi Çerçevesindeki Açıklamalar) (devam)

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

Finansal Varlıklar

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

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

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

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

Finansal Yükümlülükler

Ticari borçlar gerçeğe uygun değerleri üzerinden gösterilmiştir.

26. Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

31 Aralık 2010 tarihinde 2.517,01 TL'si olan kıdem tazminatı tavanı 1 Ocak 2011 tarihinden geçerli olmak üzere 2.623,23 TL'sine, yükseltilmiştir (31 Aralık 2009 - 2.365,16 TL).

27. Finansal Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen ya da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gerekliliği Olan Diğer Hususlar

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

31 Aralık 2010	94.729.818 TL
31 Aralık 2009	82.390.795 TL