

**ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**30 Eylül 2011 tarihinde sona eren  
dokuz aylık ara döneme ait Finansal Tablolar**

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2011 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait  
Finansal Tablolar

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerindeki Finansal Durum Tabloları	1 - 2
30 Eylül 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara dönemlere ait Kapsamlı Gelir Tabloları	3
30 Eylül 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara dönemlere ait Özkaynak Değişim Tabloları	4
30 Eylül 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara dönemlere ait Nakit Akış Tabloları	5
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar	6 - 54

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2011 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme 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 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 30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	30 Eylül 2011		31 Aralık 2010	
	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.

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 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.

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla Şirket'in yıl içinde çalışan personelinin ortalama sayısı sırasıyla 8 ve 7'dir.

## 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 30 Eylül 2011 tarihli finansal tabloları 27 Ekim 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.

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 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 amortismanın 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:

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerindeki finansal durum tabloları ve finansal durum tablolarına ilişkin dipnotlar ile 30 Eylül 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara dönemlere 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 politikalarını 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.

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

Şirket, cari dönemde TMSK tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2011 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

30 Eylül 2011 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 Koşuluna Yönelik Peşin Ödemeler”
- TFRS Yorum 19 - “Finansal Borçların Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlarla Ödenmesi”
- TMS 12 (Değişiklik) - “Gelir Vergileri”
- TFRS 7 (Değişiklik) - “Finansal Araçlar”
- TFRS Yorum 13 - “Müşteri Sadakat Programları”

30 Eylül 2011 tarihinden sonra geçerli olan Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ile önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar aşağıdaki gibidir.

- UFRS 10 - Konsolide Finansal Tablolar
- UFRS 11 - Müşterek Düzenlemeler
- UFRS 12 - Diğer İşletmelerdeki Yatırımlar
- UFRS 13 - Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü
- UMS 27 (Değişiklik) - Bireysel Finansal Tablolar
- UMS 28 (Değişiklik) - İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar
- UMS 19 (Değişiklik) - Çalışanlara Sağlanan Faydalar

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.

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.

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 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.



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

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 aktifte 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 çevrilmiştir. Dönem içinde gerçekleşen yabancı paraya bağlı işlemler, işlem tarihindeki fiili kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Bu işlemlerden doğan kur farkı gelir ve giderleri kapsamlı gelir tablolarına dahil edilmektedir.

(h) Varlıklarda Değer Düşüklüğü :

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

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

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. 2011 ve 2010 hesap dönemlerinde ÜFE 'de %100 ve %10 şartları birlikte gerçekleşmediği için enflasyon düzeltmesi uygulaması yapılmamıştır.

2. Finansal Tabloların Sunumuna 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 30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 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 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla her hizmet yılı için 2.731,85 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2010 - 2.517,01 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 30 Eylül 2011 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 2010 - %10), öngörülen enflasyon oranı %5,1 (31 Aralık 2010 - %5,1) esas alınmak suretiyle hesaplanan yıllık %4,66 (31 Aralık 2010 - %4,66) reel iskonto oranı ile indirgenerek kıdem tazminatı yükümlülüğünün raporlama tarihindeki net bugünkü değeri hesaplanmıştır.

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.

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.

30 Eylül 2011 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

2. Finansal Tabloların 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>30 Eylül 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Bankalar	21.702.463	22.987.049
- vadesiz TL mevduat	74.424	29.250
- vadesiz döviz mevduat	12.376	9.881
- vadeli döviz mevduat *	21.615.663	22.947.918
Çekler	21.776	-
B Tipi Likit Fon	<u>511.694</u>	<u>16.826.654</u>
Toplam (Dipnot 24 (i))	<u>22.235.933</u>	<u>39.813.703</u>

\* 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli ABD Doları mevduatların faiz oranı %4,25- %4,30 arasında değişmekte olup tahakkuk eden faiz tutarı 9.628 TL ve vadeli Avro mevduatların faiz oranı %4,25 olup tahakkuk eden faiz tutarı 33.315 TL'dir (31 Aralık 2010 Avro mevduat: %3,10 - %3,40, 22.115 TL). Bankalarda bulunan ABD Doları mevduatın vadesi 11 Ekim 2011 ile 18 Ekim 2011 arasında değişmektedir ve Avro mevduatın vadesi 18 Ekim 2011 ile 21 Ekim 2011 arasında değişmektedir (31 Aralık 2010: Avro mevduat 11 Ocak 2011 - 1 Şubat 2011).

Şirket'in 30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2011 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

4. Finansal Yatırımlar

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

Vadesine Kadar Elde Tutulan Finansal Varlıklar;

Döviz Cinsi	30 Eylül 2011			31 Aralık 2010		
	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi
ABD Doları	102.089.080	%4,65	18.01.2012	86.380.484	%4,65	18.01.2012
<b>Toplam</b>	<b>102.089.080</b>			<b>86.380.484</b>		

Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar;

	30 Eylül 2011		31 Aralık 2010	
	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	1.928.063	0,00	2.250.420
<b>Toplam</b>	<b>0,00</b>	<b>1.929.759</b>	<b>0,00</b>	<b>2.252.116</b>

\* İştirak oranı %1'in altındadır.

Alarko Holding A.Ş.'deki iştirak tutarı, 30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerine yaklaştığı öngörülen İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış fiyatı ile değerlendirilmiştir. Şirket, gerçeğe uygun değer değerlemesinden kaynaklanan artış ya da azalışları finansal tablolarında Özkaynak hesabı altında yer alan "Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlemeden kaynaklanan 988.966 TL değer artışı ve 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla oluşan 322.358 TL değer azalışı sonucunda 666.608 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.

30 Eylül 2011 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

5. Ticari Alacak ve Borçlar

Ticari alacaklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>30 Eylül 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Ticari alacaklar, net	192.430	143.143
Alacak senetleri	67.880	19.786
Şüpheli ticari alacaklar	201.455	214.222
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı(-)	<u>(201.455)</u>	<u>(214.222)</u>
Toplam (Dipnot 24 (i))	260.310	162.929
İlişkili taraflardan alacaklar,net (Dipnot 23 (a) ve 24 (i))	<u>3.736.572</u>	<u>6.598.327</u>
Genel Toplam	<u>3.996.882</u>	<u>6.761.256</u>

Şüpheli ticari alacak karşılığının 30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>30 Eylül 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Dönem başı şüpheli ticari alacaklar karşılığı	214.222	84.710
Konusu kalmayan karşılıklar	(17.065)	(18.661)
Dönem içinde ayrılan karşılık	<u>4.298</u>	<u>148.173</u>
Dönem sonu şüpheli ticari alacaklar karşılığı (Dipnot 24 (i))	<u>201.455</u>	<u>214.222</u>

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

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

Ticari borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>30 Eylül 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Satıcılar, net	11.481	591.466
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 23 (b) ve Dipnot 24 (ii))	<u>42.471</u>	<u>1.173.125</u>
Toplam	<u>53.952</u>	<u>1.764.591</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2011 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

6. Diğer Alacaklar ve Borçlar

Uzun vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>30 Eylül 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Verilen depozito ve teminatlar (Dipnot 24 (i))	<u>12.205</u>	<u>14.127</u>

Diğer borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>30 Eylül 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Alarko Merkezi Yönetimi'ne Borçlar (Dipnot 24(ii))	14.077	10.034
Personele borçlar	463	501
Diğer çeşitli borçlar (Dipnot 24(ii))	2.981	3.645
Ortaklara borçlar (Dipnot 24(ii) ve Dipnot 23 (c))	<u>351</u>	<u>255</u>
Toplam	<u>17.872</u>	<u>14.435</u>

Uzun vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>30 Eylül 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Alınan depozito ve teminatlar	<u>256.500</u>	<u>381.833</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2011 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

7. Stoklar

Stoklar alım-satım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır. 30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2011				31 Aralık 2010			
	Düzeltilmiş Defter Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Tarihi	Düzeltilmiş Defter Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Tarihi
<b>Konut Projesi</b>								
Arsa Payı (1 Parsel) ve Proje Maliyeti								
Satışı gerçekleştirilmeyen projeler	13.579.369	-	13.130.000	07.12.2010	14.339.405	-	14.130.000	07.12.2010
Satış sözleşmesi gerçekleşen projeler	3.845.301	3.427.659	-	-	12.090.515	11.798.400	-	-
	(1.417.796)				(1.285.327)			
Değer Düşüklüğü	16.006.874	3.427.659	13.130.000		25.144.593	11.798.400	14.130.000	
<b>Toplam</b>								
	4.321.594		8.260.000	04.12.2010	4.321.594		8.260.000	04.12.2010
<b>Büyükçekmece Arsası</b>								
Arsa Maliyeti (5 Parsel)								
	15.105.685		33.185.000	06.12.2010	15.105.685		33.185.000	06.12.2010
<b>Maslak Arsası</b>								
Arsa Maliyeti								
	35.434.153	3.427.659	54.575.000		44.571.872	11.798.400	55.575.000	
<b>Toplam</b>								

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2011 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme 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 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 63 adet villa ve 1 adet sosyal tesisin yapı ruhsatını 21 Ekim 2005 tarihinde almış ve satış faaliyetlerine başlamıştır. 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla 50 adet villa için satış sözleşmesi yapılmıştır.

Büyükçekmece Arsası: Toplam 819.272 m<sup>2</sup> büyüklüğünde 5 adet parsel bulunmaktadır.

Maslak Arsası: İstanbul Maslak'taki 18.962 m<sup>2</sup> arsa üzerinde Alışveriş Merkezi yapılması planlanmaktadır.

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla Konut Projesi için İnşaat All Risk ve İşveren Mali Sorumluluk Sigortaları tutarı sırasıyla 30.078.390 TL ve 36.662.654 TL'dir (Dipnot 27).

28 Temmuz 2011 tarih, 28008 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VI, No:29 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ'in 27. maddesinin (d) bendinde yer alan "Portföyde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik üzerinde herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz" hükmü ile ilişkili olarak Şirket portföyünde bulunan Maslak Arsası ile ilgili proje geliştirme çalışmaları devam etmekte olup Şirket'in aktif toplamının %20'sini aşmamaktadır.

8. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir (TL):

<u>Maliyet</u>	<u>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</u>	<u>Toplam</u>
1 Ocak 2010 tarihi itibarıyla	45.111.164	45.111.164
İlaveler	1.206.219	1.206.219
Transfer	-	-
Çıkış	-	-
31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla	46.317.383	46.317.383
İlaveler	26.000.000	26.000.000
Transfer	-	-
Çıkış	-	-
30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla	<u>72.317.383</u>	<u>72.317.383</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2011 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme 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 2010 tarihi itibarıyla	9.321.071	9.321.071
Cari dönem ayrılan Çıkış	1.647.172 -	1.647.172 -
31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla	10.968.243	10.968.243
Cari dönem ayrılan (Dipnot 15) Çıkış	1.463.644 -	1.463.644 -
30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla	<u>12.431.887</u>	<u>12.431.887</u>

<u>Net Değer</u>	<u>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</u>	<u>Toplam</u>
31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla	35.349.140	35.349.140
30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla	59.885.496	59.885.496

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla cari dönem girişi Eyüp Topçular-Fabrika binası ile ilgili alımlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla cari dönem girişi Hillside Beach Club Tatil Köyü ile ilgili alımlardan oluşmaktadır).

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 66.691.716 TL ve 58.011.740 TL'dir (Dipnot 27).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2011 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

8. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (devam)

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

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyet değerlerinin rayiç değerleri ile karşılaştırılması aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Adı	Ekspertiz Raporu Tarihi	30 Eylül 2011 Rayiç Değeri (TL)	Maliyet Değeri, Net (TL)
Hillside Beach Club Tatil Köyü	09.12.2010	60.415.000	29.675.356
Etiler Alkent Sitesi - Dükkanlar	06.12.2010	7.135.000	2.765.000
Eyüp Topçular- Fabrika	29.06.2011	26.325.000	25.783.333
Ankara Çankaya İş Merkezi	07.12.2010	2.500.000	1.120.439
İstanbul Karaköy İş Merkezi	07.12.2010	1.300.000	540.254
İstanbul Şişhane İş Merkezi	07.12.2010	1.590.000	1.114
Toplam		99.265.000	59.885.496

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	1.590.000	1.143
Toplam		72.940.000	35.349.140

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2011 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

9. Maddi Duran Varlıklar

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar aşağıdaki gibidir (TL) :

Maliyet ;

	Açılış			Kapanış
	1 Ocak 2011	İlaveler	Satışlar	30 Eylül 2011
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	123.365	-	-	123.365
Binalar	311	-	-	311
Tesis, makine ve cihazlar	4.216	-	-	4.216
Demirbaşlar	149.661	424	-	150.085
Diğer maddi duran varlıklar	27.373	-	-	27.373
<b>Ara Toplam</b>	<b>304.926</b>	<b>424</b>	<b>-</b>	<b>305.350</b>
Birikmiş amortismanlar ;				
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	123.365	-	-	123.365
Binalar	311	-	-	311
Tesis, makine ve cihazlar	4.216	-	-	4.216
Demirbaşlar	143.756	1.494	-	145.250
Diğer maddi duran varlıklar	27.373	-	-	27.373
<b>Ara Toplam (Dipnot 17)</b>	<b>299.021</b>	<b>1.494</b>	<b>-</b>	<b>300.515</b>
<b>Net Değer</b>	<b>5.905</b>	<b>(1.070)</b>	<b>-</b>	<b>4.835</b>

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2011 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

9. Maddi Duran Varlıklar (devam)

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
<b>Ara Toplam</b>	<b>619.737</b>	<b>420</b>	<b>(315.231)</b>	<b>304.926</b>
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
<b>Ara Toplam</b>	<b>608.690</b>	<b>5.562</b>	<b>(315.231)</b>	<b>299.021</b>
<b>Net Değer</b>	<b>11.047</b>	<b>(5.142)</b>	<b>-</b>	<b>5.905</b>

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 58.423 TL ve 55.424 TL'dir (Dipnot 27).



## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2011 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

10. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıklar aşağıdaki gibidir (TL) :

Maliyet;	Açılış			Kapanış
	1 Ocak 2011	İlaveler	Satışlar	30 Eylül 2011
Haklar	11.094	-	-	11.094
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	85.956	24.714	-	110.670
Ara Toplam	97.050	24.714	-	121.764
Birikmiş amortismanlar ;				
Haklar	10.779	21	-	10.800
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	82.584	1.975	-	84.559
Ara Toplam (Dipnot 17)	93.363	1.996	-	95.359
Net Değer	3.687	22.718	-	26.405

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

Maliyet ;	Açılış			Kapanış
	1 Ocak 2010	İlaveler	Satışlar	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	92.075	1.288	-	93.363
Net Değer	4.975	(1.288)	-	3.687

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2011 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

11. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

- a) Şirket'in 30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla diğer borç karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir (TL);

	<u>30 Eylül 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı'na ödenecek kira	731.172	769.899
Diğer	-	<u>1.815</u>
<b>Toplam (Dipnot 24 (ii))</b>	<u><b>731.172</b></u>	<u><b>771.714</b></u>

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 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) Şirketin kendi tüzel kişiliği adına üçüncü şahıslara vermiş olduğu teminat, rehin ve ipoteklerin (TRİ) toplam tutarları dönemler itibarıyla aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>30 Eylül 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler		
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	2.308.255	2.057.378
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C.Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D.Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı		
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
<b>Toplam</b>	<u><b>2.308.255</b></u>	<u><b>2.057.378</b></u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2011 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

11. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler (devam)

- c) Şirket'in almış olduğu teminat mektuplarının ve senetlerinin toplam tutarı dönemler itibariyle aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>30 Eylül 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Alınan teminat senetleri	1.415.109	1.287.899
Alınan teminat mektupları	<u>292.882</u>	<u>383.505</u>
Toplam	<u>1.707.991</u>	<u>1.671.404</u>

- 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>
30 Eylül 2011	201.455	201.455
31 Aralık 2010	214.222	214.222

12. Çalışanlara Sağlanan Faydalar

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

	<u>30 Eylül 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Dönem başı kıdem tazminatı karşılığı	107.652	137.576
Dönem içindeki artış/(azalış)	<u>(7.255)</u>	<u>(29.924)</u>
Dönem sonu kıdem tazminatı karşılığı	<u>100.397</u>	<u>107.652</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2011 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

13. Diğer Varlık ve Yükümlülükler

Diğer kısa vadeli dönen varlıklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>30 Eylül 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Gelir Tahakkukları	3.539.911	-
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	130.550	514.798
Gelecek aylara ait giderler	118.744	173.123
İş avansları	<u>28.520</u>	<u>32.558</u>
Toplam	<u>3.817.725</u>	<u>720.479</u>

Diğer kısa vadeli yükümlülükler aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>30 Eylül 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Alınan avanslar *	4.117.793	14.287.604
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler (Dipnot 24 (ii))	467.329	71.960
Gelecek aylara ait gelirler (Dipnot 24 (ii))	<u>39.598</u>	<u>18.882</u>
Toplam	<u>4.624.720</u>	<u>14.378.446</u>

Diğer uzun vadeli yükümlülükler aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>30 Eylül 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Alınan avanslar *	<u>49.415</u>	<u>32.228</u>

\* Alınan avansların tamamı Konut projesi kapsamında yapımı biten konutların satışlarına istinaden müşterilerden alınan avanslardan oluşmaktadır.

14. Özkaynaklar

## a) Ödenmiş Sermaye

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermayesi 20.000.000 TL olup, çıkarılmış ve ödenmiş sermayesi 10.650.794 TL'dir. Şirket'in sermayesi ihraç edilmiş ve her biri 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

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 54.712.578 TL tutarındadır (Dipnot 1).

## c) Finansal Varlık Değer Artış Fonu

Alarko Holding A.Ş.'deki iştirak tutarı, 30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerine yaklaştığı öngörülen İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış fiyatı ile değerlendirilmiştir. Şirket, gerçeğe uygun değer değerlemesinden kaynaklanan artış ya da azalışları finansal tablolarında Özkaynaklar hesabı altında yer alan "Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlemeden kaynaklanan, sırasıyla, 666.608 TL değer artışı ve 988.966 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 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla 1.837.887 TL'dir (31 Aralık 2010 - 1.460.770 TL).

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

a) I. Tertip Yedek: Net 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.

## e) Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)

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

	<u>30 Eylül 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Olağanüstü yedekler	124.618.916	115.397.030
Geçmiş yıl karları	<u>4.268.259</u>	<u>9.221.886</u>
	<u>128.887.175</u>	<u>124.618.916</u>

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2011 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

15. Satışlar ve Satışların Maliyeti

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2011 30 Eylül 2011	1 Temmuz 2011 30 Eylül 2011	1 Ocak 2010 30 Eylül 2010	1 Temmuz 2010 30 Eylül 2010
Konut satış gelirleri	9.816.388	-	1.130.647	-
Kira gelirleri	7.748.057	4.808.562	6.438.084	3.725.433
Arsa satış gelirleri	<u>36.618</u>	<u>-</u>	<u>258.882</u>	<u>218.232</u>
<b>Toplam</b>	<b><u>17.601.063</u></b>	<b><u>4.808.562</u></b>	<b><u>7.827.613</u></b>	<b><u>3.943.665</u></b>

Satışların maliyeti aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2011 30 Eylül 2011	1 Temmuz 2011 30 Eylül 2011	1 Ocak 2010 30 Eylül 2010	1 Temmuz 2010 30 Eylül 2010
Amortisman gideri (Dipnot 8 ve 17)	1.463.644	578.159	1.231.513	415.659
Satılan konut maliyeti	9.470.897	63.045	1.008.587	(108.508)
Satılan arsa maliyeti	<u>18.446</u>	<u>-</u>	<u>123.160</u>	<u>103.834</u>
<b>Toplam</b>	<b><u>10.952.987</u></b>	<b><u>641.204</u></b>	<b><u>2.363.260</u></b>	<b><u>410.985</u></b>

Satışların maliyeti başlıca arsa satış maliyeti, konut satış maliyeti ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin amortisman giderinden oluşmaktadır. 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla yıl içerisinde satılan konutlara ait oluşan değer düşüklüğü tutarı 1.417.796 TL olup bir önceki yıl ayrılan değer düşüklüğü karşılığı olan 1.285.327 TL ile fark tutarı 132.469 TL satışların maliyetine eklenmek suretiyle cari döneme gider kaydedilmiştir (Dipnot 7).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2011 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

16. Genel Yönetim Giderleri

Genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2011 30 Eylül 2011	1 Temmuz 2011 30 Eylül 2011	1 Ocak 2010 30 Eylül 2010	1 Temmuz 2010 30 Eylül 2010
Genel yönetim giderleri	<u>2.625.648</u>	<u>1.048.463</u>	<u>1.568.083</u>	<u>563.059</u>
Toplam	<u>2.625.648</u>	<u>1.048.463</u>	<u>1.568.083</u>	<u>563.059</u>

17. Niteliklerine Göre Giderler

Niteliklerine göre genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2011 30 Eylül 2011	1 Temmuz 2011 30 Eylül 2011	1 Ocak 2010 30 Eylül 2010	1 Temmuz 2010 30 Eylül 2010
Personel Giderleri	538.444	169.362	541.320	136.763
Kira Giderleri	477.868	160.221	407.670	148.074
Vergi, Resim ve Harçlar	991.670	410.855	221.303	67.730
Dışarıya Yaptırılan Onarım Ve Hizmetler	119.724	42.767	168.363	57.787
Mali Danışmanlık Ve Denetim Giderleri	24.746	15.438	29.821	16.506
Hukuksal Danışmanlık Giderleri	27.450	9.150	36.092	33.464
Finansman Gideri	13.921	5.153	24.400	6.100
Matbaa ve Yayın Gideri	8.961	866	6.356	-
Haberleşme Giderleri	7.689	2.589	8.303	403
Amortisman ve İtfa Payları	2.508	1.535	1.619	487
Diğer Danışmanlık	278.750	200.000	-	-
Diğer	<u>133.917</u>	<u>30.527</u>	<u>122.836</u>	<u>95.745</u>
Toplam	<u>2.625.648</u>	<u>1.048.463</u>	<u>1.568.083</u>	<u>563.059</u>

Amortisman ve itfa giderleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2011 30 Eylül 2011	1 Temmuz 2011 30 Eylül 2011	1 Ocak 2010 30 Eylül 2010	1 Temmuz 2010 30 Eylül 2010
Proje maliyetleri	979	268	4.030	1.129
Satışların maliyetleri (Dipnot 15)	1.463.644	578.159	1.231.513	415.659
Genel yönetim giderleri	<u>2.511</u>	<u>1.537</u>	<u>1.619</u>	<u>487</u>
Toplam	<u>1.467.134</u>	<u>579.964</u>	<u>1.237.162</u>	<u>417.275</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2011 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

17. Niteliklerine Göre Giderler (devam)

	1 Ocak 2011 30 Eylül 2011	1 Temmuz 2011 30 Eylül 2011	1 Ocak 2010 30 Eylül 2010	1 Temmuz 2010 30 Eylül 2010
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Dipnot 8 ve 15)	1.463.644	578.159	1.231.513	415.659
Maddi duran varlıklar (Dipnot 9)	1.494	453	4.683	1.296
Maddi olmayan duran varlıklar (Dipnot 10)	<u>1.996</u>	<u>1.352</u>	<u>966</u>	<u>320</u>
<b>Toplam</b>	<b><u>1.467.134</u></b>	<b><u>579.964</u></b>	<b><u>1.237.162</u></b>	<b><u>417.275</u></b>

Çalışanlara sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2011 30 Eylül 2011	1 Temmuz 2011 30 Eylül 2011	1 Ocak 2010 30 Eylül 2010	1 Temmuz 2010 30 Eylül 2010
Genel yönetim giderleri	541.621	172.539	593.501	188.944
Proje maliyetleri	<u>349.908</u>	<u>107.959</u>	<u>362.808</u>	<u>93.784</u>
<b>Toplam</b>	<b><u>891.529</u></b>	<b><u>280.498</u></b>	<b><u>956.309</u></b>	<b><u>282.728</u></b>

	1 Ocak 2011 30 Eylül 2011	1 Temmuz 2011 30 Eylül 2011	1 Ocak 2010 30 Eylül 2010	1 Temmuz 2010 30 Eylül 2010
Personel ücretleri	724.782	227.050	753.715	243.689
Personel taşıma giderleri	22.698	7.292	46.699	14.632
Personel yemek giderleri	11.628	3.767	11.397	3.265
Personel sağlık giderleri	2.911	1.039	2.959	920
Diğer personel giderleri	<u>129.510</u>	<u>41.350</u>	<u>141.539</u>	<u>20.222</u>
<b>Toplam</b>	<b><u>891.529</u></b>	<b><u>280.498</u></b>	<b><u>956.309</u></b>	<b><u>282.728</u></b>



## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2011 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

18. Diğer Faaliyet Gelirleri / (Giderleri)

Diğer faaliyet gelirleri aşağıdaki gibidir (TL):

	1 Ocak 2011 30 Eylül 2011	1 Temmuz 2011 30 Eylül 2011	1 Ocak 2010 30 Eylül 2010	1 Temmuz 2010 30 Eylül 2010
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı - Kira Bedeli	731.172	731.172	705.110	705.110
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı - Arazi Tahsis	200.746	-	197.298	12.907
Gayrimenkullerden Elde Edilen Kira Dışı Gelir	25.593	6.782	60.211	10.861
Konusu Kalmayan Karşılıklar	7.442	7.442	18.661	-
Elektrik Su İsale Hattı	17.065	-	-	-
Diğer	10.384	(5.271)	79.986	3.547
<b>Toplam</b>	<b>992.402</b>	<b>740.125</b>	<b>1.061.266</b>	<b>732.425</b>

Diğer faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir (TL):

	1 Ocak 2011 30 Eylül 2011	1 Temmuz 2011 30 Eylül 2011	1 Ocak 2010 30 Eylül 2010	1 Temmuz 2010 30 Eylül 2010
Kapanmış İnşaat Maliyetleri	631.545	163.013	894.474	354.290
Muğla Defterdarlığı Ecri Misil	199.552	44.593	-	-
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı - Kira Karşılığı	748.874	731.172	705.110	705.110
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı - Arazi Tahsis	200.746	-	197.298	12.907
Şüpheli Alacak Karşılığı	4.298	(3.760)	-	-
Vade Farkı Giderleri	47.569	-	86.478	25.769
Elektrik Su İsale Hattı	7.442	7.442	-	-
Diğer	29.545	10.438	36.507	1.001
<b>Toplam</b>	<b>1.869.571</b>	<b>952.898</b>	<b>1.919.867</b>	<b>1.099.077</b>

19. Finansal Gelirler

Finansal gelirler aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2011 30 Eylül 2011	1 Temmuz 2011 30 Eylül 2011	1 Ocak 2010 30 Eylül 2010	1 Temmuz 2010 30 Eylül 2010
Kambiyo Kârları	23.004.143	14.100.848	2.695.732	(3.055.963)
Faiz Gelirleri	2.282.624	368.785	2.268.597	357.948
Diğer Menkul Kıymet Satış Kârları	88.545	6.881	396.948	236.519
Vade Farkı Gelirleri	16.443	6.155	16.634	4.757
Reeskont Faiz Gelirleri	730	-	659	-
Temettü Gelirleri	13.503	-	9.715	(421)
<b>Toplam</b>	<b>25.405.988</b>	<b>14.482.669</b>	<b>5.388.285</b>	<b>(2.457.160)</b>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2011 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

20. Finansal Giderler

Finansal giderler aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2011 30 Eylül 2011	1 Temmuz 2011 30 Eylül 2011	1 Ocak 2010 30 Eylül 2010	1 Temmuz 2010 30 Eylül 2010
Kambiyo Zararları	1.692.811	294.951	8.533.975	3.298.711
Diğer Menkul Kıymet Satış Zararları	10.437	-	-	-
Reeskont Faiz Giderleri	4.546	(610)	2.877	(6.147)
Diğer Giderler	50	(1)	16	2
<b>Toplam</b>	<b>1.707.844</b>	<b>294.340</b>	<b>8.536.868</b>	<b>3.292.566</b>

21. Vergi Vartık ve Yükümlülükleri

Türkiye’de kurumlar vergisi oranı 2011 yılı için %20’dir (2010 - %20). Bu oran, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin düşülmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır.

Cari dönem kurumlar vergisi hesaplaması aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>30 Eylül 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Ticari bilanço karı	26.843.403	5.989.846
Diğer İndirimler	(26.843.403)*	(5.989.846)*
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.

30 Eylül 2011 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

21. Vergi Varlık ve Yükümlülükleri (devam)

Ertelenmiş Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri

Şirket, 30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 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>30 Eylül 2011</u>	<u>30 Eylül 2010</u>
Dönem karı	26.843.403	(110.914)
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)	2,520	(0,010)

23. İlişkili Taraf Açıklamaları

a) İlişkili taraflardan alacaklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>30 Eylül 2011</u>		<u>31 Aralık 2010</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.	3.741.118	-	6.598.742	-
Eksi: Ertelenmiş Gelirler	(4.546)	-	(699)	-
Toplam (Dipnot 5)	<u>3.736.572</u>	<u>-</u>	<u>6.598.327</u>	<u>-</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2011 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

23. İlişkili Taraf Açıklamaları (devam)

b) İlişkili taraflara borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	30 Eylül 2011		31 Aralık 2010	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic. A.Ş.	-	-	1.172.375	-
Alarko Holding A.Ş.	41.024	-	-	-
Altek Alarko Elek.San.Tes Tic. A.Ş.	1.235	-	750	-
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	212	-	-	-
<b>Toplam (Dipnot 5)</b>	<b>42.471</b>	<b>-</b>	<b>1.173.125</b>	<b>-</b>

c) Ortaklara borçlar aşağıdaki gibidir(TL) :

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Temettü Borçları (Dipnot 6)	351	255

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

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

	30 Eylül 2011	30 Eylül 2010
<b><u>Giderler</u></b>		
Kur farkı gideri	10.508	203.879
Kira giderleri	477.868	407.306
Vade farkı giderleri	47.569	86.478
Alınan hizmetler	75.906	105.848
Reeskont gideri	4.547	2.877
Diğer giderler	11.551	7.541
<b>Toplam</b>	<b>627.949</b>	<b>813.929</b>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2011 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

23. İlişkili Taraf Açıklamaları (devam)

d) İlişkili taraflarla yapılan alımlar 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):

	30 Eylül 2011	30 Eylül 2010
<b><u>Gelirler</u></b>		
Kira gelirleri	3.736.400	5.572.570
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı arazi tahsis bedeli	200.747	184.391
Kur farkı geliri	-	39.526
Faiz gelirleri	15.746	16.098
Ecrimisil bedeli	154.959	-
Diğer	54.835	19.046
<b>Toplam</b>	<b>4.162.687</b>	<b>5.831.631</b>

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

	30 Eylül 2011			30 Eylül 2010		
	Mal	Hizmet	Diğer	Mal	Hizmet	Diğer
<b><u>Alımlar</u></b>						
Attaş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	-	-	10.508	1.206.219	-	204.724
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	26.000.000	-	2.295	-	-	1.985
Alarko Holding A.Ş.	24.714	381.998	9.255	-	410.096	5.556
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic. A.Ş.	-	-	47.569	-	-	86.478
<b>Toplam</b>	<b>26.024.714</b>	<b>381.998</b>	<b>69.627</b>	<b>1.206.219</b>	<b>410.096</b>	<b>298.743</b>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2011 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

23. İlişkili Taraf Açıklamaları (devam)

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

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

<u>Satışlar</u>	30 Eylül 2011			30 Eylül 2010		
	Mal	Hizmet	Diğer	Mal	Hizmet	Diğer
Attaş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	-	-	3.844.649	-	-	5.563.637
Aldem A.Ş.	-	-	8.426	-	-	-
Alarko Holding A.Ş.	-	-	12.706	-	-	-
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	-	-	212.019	-	-	197.648
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic. A.Ş.	-	-	26.261	-	-	19.046
Altek Alarko Elektrik Sant. Tes. İşl. ve Tic. A.Ş.	-	-	58.626	-	-	51.300
<b>Toplam</b>			<b>4.162.687</b>			<b>5.831.631</b>

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kaynaklanan şüpheli alacaklar bulunmamaktadır.

30 Eylül 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin brüt toplamı, sırasıyla, 573.159 TL ve 617.994 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 yönetimince geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durum göz önüne alınarak değerlendirilmekte ve gerekli görüldüğü durumlarda uygun oranda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra finansal durum tablonunda net olarak gösterilmektedir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2011 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

i. Kredi Riski (devam)

30 Eylül 2011 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		
30 Eylül 2011	3.736.572	260.310	-	12.205	21.724.239	511.694
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)						
(Dipnot 3,5 ve 6)						
-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)	3.736.572	194.389	-	12.205	21.724.239	511.694
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)	-	65.921	-	-	-	-
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D- Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) (Dipnot 5)	-	201.455	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-) (Dipnot 5)	-	(201.455)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E- Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

(1) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenciliğinde 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.

30 Eylül 2011 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme 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	6.598.327	162.929	-	14.127	22.987.049	16.826.654
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1) (Dipnot 3,5 ve 6)						
-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 güvenirliğinde 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.



## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2011 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

## i. Kredi Riski (devam)

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

<b>30 Eylül 2011</b>	<b>İlişkili Taraflar</b>	<b>Ticari Alacaklar</b>
Vadesi Üzerinden 1-30 gün geçmiş	-	-
Vadesi Üzerinden 1-3 ay geçmiş	-	57.813
Vadesi Üzerinden 3-12 ay geçmiş	-	8.108
Vadesi Üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
-Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	27.083
<b>31 Aralık 2010</b>	<b>İlişkili Taraflar</b>	<b>Ticari Alacaklar</b>
Vadesi Üzerinden 1-30 gün geçmiş	-	-
Vadesi Üzerinden 1-3 ay geçmiş	-	-
Vadesi Üzerinden 3-12 ay geçmiş	-	1.465
Vadesi Üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
-Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-

## ii. Likidite Riski

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

Aşağıdaki tablo Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin 30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla vade dağılımını göstermektedir:

<b>30 Eylül 2011</b>	<b>Defter Değeri</b>	<b>Nakit Çıkışlar Toplamı</b>	<b>3 Aydan Kısa</b>
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 5 ve 6 )	42.471	42.471	42.471
Diğer ticari borçlar (Dipnot 5)	11.481	11.481	11.481
Diğer borçlar (Dipnot 6, 11 ve 13 )	1.255.508	1.215.558	1.215.558
<b>31 Aralık 2010</b>	<b>Defter Değeri</b>	<b>Nakit Çıkışlar Toplamı</b>	<b>3 Aydan Kısa</b>
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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2011 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

ii. Likidite Riski (devam)

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

30 Eylül 2011						
Parasal Varlıklar	0-1 ay arası	1-3 ay arası	3-6 ay arası	6-12 ay arası	1 Yıldan fazla	Toplam
Nakit ve Nakit Benzerleri	607.892	-	-	-	-	607.892
Stoklar	-	-	16.006.874	-	19.427.279	35.434.153
Diğer Varlıklar	34.641	69.246	3.548.135	165.703	-	3.817.725
Ticari ve Diğer Alacaklar, net İlişkili Taraflardan Alacaklar, net	192.430	67.880	-	-	12.205	272.515
	-	-	-	-	-	-
<b>Toplam Türk Lirası Varlıklar</b>	<b>834.963</b>	<b>137.126</b>	<b>19.555.009</b>	<b>165.703</b>	<b>19.439.484</b>	<b>40.132.285</b>
Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	12.378	21.615.663	-	-	-	21.628.041
Finansal Yatırımlar	-	-	102.089.080	-	-	102.089.080
Ticari Alacaklar, net İlişkili Taraflardan Alacaklar, net	-	-	-	-	-	-
	3.736.572	-	-	-	-	3.736.572
<b>Toplam Yabancı Para Varlıklar</b>	<b>3.748.950</b>	<b>21.615.663</b>	<b>102.089.080</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>127.453.693</b>
<b>Toplam Parasal Varlıklar</b>	<b>4.583.913</b>	<b>21.752.789</b>	<b>121.644.089</b>	<b>165.703</b>	<b>19.439.484</b>	<b>167.585.978</b>
<b>Parasal Borçlar</b>						
Ticari Borçlar	11.481	-	-	-	-	11.481
İlişkili Taraflara Borçlar	42.471	-	-	-	-	42.471
Kıdem Tazminatı Karşılığı	-	-	-	-	100.397	100.397
Alınan Depozito ve Teminatlar	-	-	-	-	105.115	105.115
Alınan Avanslar	18.647	4.075.692	63.051	-	49.415	4.206.805
Diğer Kısa Vadeli Borçlar ve Gider Karşılıkları	484.852	-	731.172	-	351	1.216.375
<b>Toplam Türk Lirası Borçlar</b>	<b>557.451</b>	<b>4.075.692</b>	<b>794.223</b>	<b>-</b>	<b>255.278</b>	<b>5.682.644</b>
<b>Toplam Yabancı Para Borçlar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>151.384</b>	<b>151.384</b>
<b>Toplam Parasal Borçlar</b>	<b>557.451</b>	<b>4.075.692</b>	<b>794.223</b>	<b>-</b>	<b>406.662</b>	<b>5.834.028</b>

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2011 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme 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):

Parasal Varlıklar	31 Aralık 2010					Toplam
	0-1 ay arası	1-3 ay arası	3-6 ay arası	6-12 ay arası	1 Yıldan fazla	
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 İlişkili Taraflardan Alacaklar, net	143.112	19.817	-	-	14.127	177.056
	284	-	-	-	-	284
<b>Toplam Türk Lirası Varlıklar</b>	<b>17.318.494</b>	<b>125.743</b>	<b>25.155.487</b>	<b>284.465</b>	<b>19.441.406</b>	<b>62.325.595</b>
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
<b>Toplam Yabancı Para Varlıklar</b>	<b>14.730.350</b>	<b>14.825.492</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>86.380.484</b>	<b>115.936.326</b>
<b>Toplam Parasal Varlıklar</b>	<b>32.048.844</b>	<b>14.951.235</b>	<b>25.155.487</b>	<b>284.465</b>	<b>105.821.890</b>	<b>178.261.921</b>
<b>Parasal Borçlar</b>						
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
<b>Toplam Türk Lirası Borçlar</b>	<b>1.858.192</b>	<b>14.248.546</b>	<b>822.193</b>	<b>-</b>	<b>390.514</b>	<b>17.319.445</b>
<b>Toplam Yabancı Para Borçlar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>131.454</b>	<b>131.454</b>
<b>Toplam Parasal Borçlar</b>	<b>1.858.192</b>	<b>14.248.546</b>	<b>822.193</b>	<b>-</b>	<b>521.968</b>	<b>17.450.899</b>

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 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla net döviz pozisyonu 112.269.950 TL'dir (31 Aralık 2010 - 115.804.873 TL). Kurlarda yaşanacak %10'luk bir artış Şirket'in kârını 11.226.995 TL artırırken, %10'luk bir azalış ise 11.226.995 TL azaltacaktır.

Yabancı para pozisyonu

Toplam bazda;

	<u>30 Eylül 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
A. Döviz cinsinden varlıklar	127.453.693	115.936.326
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	<u>151.384</u>	<u>131.453</u>
<b>Net döviz pozisyonu (A-B)</b>	<b><u><u>127.302.309</u></u></b>	<b><u><u>115.804.873</u></u></b>

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2011 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

## iv. Kur Riski (devam)

Yabancı para pozisyonu

Döviz bazında ayrıntılı;

	30 Eylül 2011			31 Aralık 2010		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel Para Birimi)	Döviz Tutarı	Döviz Kuru (Tam)	TL Karşılığı (Fonksiyonel Para Birimi)	Döviz Tutarı	Döviz Kuru (Tam)
<b>1. Bankalar</b>						
ABD Doları	4.099.509	2.221.594	1,8453	1.232.815	797.422	1,5460
Avro	17.528.532	6.967.656	2,5157	21.724.984	10.602.208	2,0491
<b>2. Finansal Yatırımlar</b>						
ABD Doları	102.089.080	55.323.839	1,8453	86.380.484	55.873.534	1,5460
<b>3. İlişkili Taraflardan Alacaklar</b>						
ABD Doları	3.736.572	2.024.913	1,8453	6.598.043	4.267.816	1,5460
<b>DÖVİZE BAĞLI VARLIKLAR TOPLAMI</b>	<b>127.453.693</b>			<b>115.936.326</b>		
<b>Alınan Depozito ve Teminatlar (Kısa Vadeli)</b>						
ABD Doları	151.384	82.037	1,8453	131.453	85.028	1,5460
<b>DÖVİZE BAĞLI BORÇLAR TOPLAMI</b>	<b>151.384</b>			<b>131.453</b>		
<b>NET DÖVİZ POZİSYONU</b>	<b>127.302.309</b>			<b>115.804.873</b>		

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2011 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

iv. Kur Riski (devam)

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla döviz pozisyonu duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir (TL):

Döviz Pozisyonu Duyarlılık Analizi Tablosu				
30 Eylül 2011				
	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	ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	10.977.378	(10.977.378)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	10.977.378	(10.977.378)	-	-
	Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde		Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	1.752.853	(1.753.853)	-	-
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	1.752.853	(1.752.853)	-	-
<b>Toplam (3+6)</b>	<b>12.730.231</b>	<b>(12.730.231)</b>		

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2011 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme 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	ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değişmesi Halinde
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	9.407.989	(9.407.989)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunmuş kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	9.407.989	(9.407.989)	-	-
	Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	2.172.498	(2.172.498)	-	-
5- Avro riskinden korunmuş kısım (-)	-	-	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	2.172.498	(2.172.498)	-	-
<b>Toplam (3+6)</b>	<b>11.580.487</b>	<b>(11.580.487)</b>		

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.

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla Şirket'in faiz riskine duyarlı önemli finansal varlığı bulunmamaktadır.

vi. Fiyat Riski

Şirket, portföyünde bulunan hisse senetlerinde meydana gelebilecek fiyat değişimlerinin yol açacağı hisse senedi fiyat riskine maruz kalmaktadır. 30 Eylül 2011 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 192.806 TL daha düşük/yüksek olacaktı (31 Aralık 2010 - 225.042 TL) (Dipnot 4).

vii. Sermaye Riski Yönetimi

Şirket'in sermaye yönetimindeki hedefleri;

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



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

## vii. Sermaye Riski Yönetimi (devam)

Şirket'in genel stratejisi geçen yıla göre değişmemiştir. 30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla toplam sermayenin net borçlara oranı aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>30 Eylül 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Toplam borç	5.834.028	17.450.899
Eksi: nakit ve nakit benzerleri	<u>(22.235.933)</u>	<u>(39.813.703)</u>
Net borç	<u>(16.401.905)</u>	<u>(22.362.804)</u>
Toplam sermaye	223.598.445	198.421.870
Borç/sermaye oranı	(%7)	(%11)

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

25. 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.

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

Yoktur.

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

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

30 Eylül 2011	96.770.106 TL
31 Aralık 2010	94.729.818 TL

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2011 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait  
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

28. Ek Dipnotlar

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL) 30 Eylül 2011</b>	<b>Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2010</b>	
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri VI, No : 11, Md. 27/(b)	126.253.076	128.444.607	
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri VI, No : 11, Md. 27/(a)	95.319.649	79.921.012	
<b>C</b>	İştirakler	Seri VI, No : 11, Md. 27/(b)	1.696	1.696	
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri VI, No : 11, Md. 24/(g)	-	-	
	<b>Diğer Varlıklar</b>		7.858.052	7.505.454	
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Seri VI, No : 11, Md. 4/(i)	<b>229.432.473</b>	<b>215.872.769</b>	
<b>E</b>	Finansal Borçlar	Seri:VI, No : 11, Md. 35	-	-	
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri:VI, No : 11, Md. 35	-	-	
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	Seri:VI, No : 11, Md. 35	-	-	
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri VI, No : 11, Md. 24/(g)	-	-	
<b>I</b>	Özkaynaklar	Seri:VI, No : 11, Md. 35	223.598.445	198.421.870	
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		5.834.028	17.450.899	
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)</b>	Seri VI, No : 11, Md. 4/(i)	<b>229.432.473</b>	<b>215.872.769</b>	
	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>İlgili Düzeleme</b>	<b>Cari Dönem (TL) 30 Eylül 2011</b>	<b>Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2010</b>	
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul İçin Tutulan Kısmı	Seri VI, No : 11, Md. 27/(b)	-	-	
<b>A2</b>	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri VI, No : 11, Md. 27/(b)	21.702.463	22.987.049	
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri VI, No : 11, Md. 27/(c)	-	-	
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri VI, No : 11, Md. 27/(c)	-	-	
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri VI, No : 11, Md. 27/(d)	19.427.279	19.427.279	
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	Seri VI, No : 11, Md. 27/(c)	-	-	
<b>C2</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri VI, No : 11, Md. 32/A	1.696	1.696	
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	Seri VI, No : 11, Md. 35	2.308.255	2.057.378	
<b>K</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri VI, No : 11, Md. 25/(n)	-	-	
	<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem 30 Eylül 2011</b>	<b>Önceki Dönem 31 Aralık 2010</b>	<b>Asgari/ Azami Oranı</b>
<b>1</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri VI, No : 11, Md. 25/(n)	0,00%	0,00%	10%
<b>2</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri VI, No : 11, Md. 27/(a), (b)	41,55%	37,02%	50%
<b>3</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler	Seri VI, No : 11, Md. 27/(b)	55,03%	59,50%	50%
<b>4</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri VI, No : 11, Md. 27/(c)	0,00%	0,00%	49%
<b>5</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri VI, No : 11, Md. 27/(d)	8,47%	9,00%	20%
<b>6</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri VI, No : 11, Md. 32/A	0,00%	0,00%	10%
<b>7</b>	Borçlanma Sınırı	Seri VI, No : 11, Md. 35	1,03%	1,04%	500%
<b>8</b>	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri VI, No : 11, Md. 27/(b)	9,46%	10,65%	10%