

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

1. Organizasyon ve Faaliyet Konusu

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	31 Aralık 2012		31 Aralık 2011	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Alarko Holding A.Ş.	16,42	1.748.258	16,42	1.748.258
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.	34,78	3.704.641	34,78	3.704.641
Halka Arz	48,77	5.194.442	48,77	5.194.442
Diğer (*)	0,03	3.453	0,03	3.453
Toplam	100,00	10.650.794	100,00	10.650.794

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

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 54.712.578 TL tutarındadır (Dipnot 14 (b)).

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

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

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla Şirket'in yıl içinde çalışan personelinin ortalama sayısı sırasıyla 7 ve 7'dir.

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

i. Sunuma İlişkin Temel Esaslar:

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

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

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

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

Şirket’in Seri: XI/29 nolu Tebliğ’e göre hazırlanan 31 Aralık 2012 tarihli finansal tabloları 6 Mart 2013 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.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

ii. Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi :

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

iii. Düzeltmeler :

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

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

iv. Netleştirme:

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

v. Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar:

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

Faaliyet konusu ile portföy bilgilerinin kamuya açıklanmasına ilişkin olarak yapılmış olan değişiklikler dikkate alınarak, Şirket'in finansal pozisyon ve performansı konusunda daha uygun bilgi sağlayacağı düşüncesi ile 2012 yılı içerisinde yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinde uygulanan yöntem, gerçeğe uygun değer yöntemi olarak değiştirilmiştir. Bu değişiklik UMS 8 uyarınca geriye dönük uygulanarak 2011 ve 2010 yılına ait finansal tablolara yansıtılmıştır.

Daha önceki dönemlerde stoklar içerisinde yer almış olan Maslak Arsası elde tutulma süresi ve üzerinde geliştirilebilecek projelerin niteliği dikkate alınarak yatırım amaçlı gayrimenkul içinde gösterilmiş ve gerçeğe uygun değeri ile değerlendirilmiştir. Bu değişiklik, UMS 8 uyarınca geriye dönük uygulanarak 2011 ve 2010 yılına ait finansal tablolara yansıtılmıştır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

vi. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihli finansal durum tabloları ve finansal durum tablolarına ilişkin dipnotlar ile 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihlerinde sona eren yıllara ait 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 düzeltilmiştir.

- Faaliyet konusu ile portföy bilgilerinin kamuya açıklanmasına ilişkin olarak yapılmış olan değişiklikler dikkate alınarak, Şirket'in finansal pozisyon ve performansı konusunda daha uygun bilgi sağlayacağı düşüncesi ile 2012 yılı içerisinde yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinde uygulanan maliyet yöntemi, gerçeğe uygun değer yöntemi olarak değiştirilmiştir. Bu değişiklik UMS 8 uyarınca geriye dönük uygulanarak 2011 ve 2010 yılına ait finansal tablolara yansıtılmıştır.
- Daha önceki dönemlerde stoklar içerisinde yer almış olan Maslak Arsası elde tutulma süresi ve üzerinde geliştirilebilecek projelerin niteliği dikkate alınarak yatırım amaçlı gayrimenkul içinde gösterilmiş ve gerçeğe uygun değeri ile değerlendirilmiştir. Bu değişiklik, UMS 8 uyarınca geriye dönük uygulanarak 2011 ve 2010 yılına ait finansal tablolara yansıtılmıştır.

Söz konusu düzeltmelerin Şirket'in finansal tabloları üzerindeki etkisi aşağıdaki gibidir (TL):

	31 Aralık 2011 Yeniden düzenlenmiş	31 Aralık 2011 Raporlanan
Stoklar	20.964.222	36.069.907
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	138.815.000	59.307.337
Geçmiş Yıl Karı / (Zararları)	184.557.350	128.887.175
Net dönem karı	39.961.181	31.229.378

	31 Aralık 2010 Yeniden düzenlenmiş	31 Aralık 2010 Raporlanan
Stoklar	29.466.187	44.571.872
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	106.125.000	35.349.140
Geçmiş Yıl Karı / (Zararları)	178.378.138	124.618.916
Net dönem karı	7.900.799	5.989.846

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

Şirket, cari dönemde 1 Ocak 2012 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır. 1 Ocak 2012 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar aşağıdaki gibidir;

UMS 12 “Gelir Vergileri (Değişiklik)”; 1 Ocak 2012 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Değişiklik ile gerçeğe uygun değer ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerin ölçülmesine açıklık getirilmiştir.

UFRS 7 “Finansal Araçlar”: Açıklamalar; Değişiklik, transfer işlemlerinde şeffaflığı artırma ve finansal varlık transferleri ile ilgili maruz kalınan risklerin ve bu risklerin işletmenin finansal durumu üzerindeki etkilerinin daha iyi anlaşılmasını amaçlamaktadır.

Henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanması Şirket tarafından benimsenmemiş standartlar ve yorumlar:

-UFRS 9 “Finansal Araçlar”; 1 Ocak 2015 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümüne ilişkin ilkelerde değişiklik getirmektedir. UFRS 9’a uyum koşulu 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıl için geçerlidir. Henüz bu değişikliklerin etkileri Şirket tarafından değerlendirilmeye tabi tutulmamıştır.

- UFRS 10 “Konsolide Finansal Tablolar”; 1 Ocak 2013 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Standart bir kontrol modeli oluşturmuş ve yatırım yapılan işletmenin konsolidasyon kapsamına dahil olup olmamasında bu model belirleyici unsur olarak kabul edilmiştir.

- UFRS 11 “Müşterek Anlaşmalar”; 1 Ocak 2013 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Standart müşterek yönetilen iş ortaklıklarının ve müşterek faaliyetlerin nasıl muhasebeleştirileceğini düzenlemektedir. Müşterek faaliyetler ayrı bir müşterek anlaşma türü olarak tanımlandığında genel olarak iş ortaklığı şeklinde ele alınacak ve yalnızca özkaynak yönetimine göre muhasebeleştirilecektir. Bu durumda oransal konsolidasyon yöntemi artık uygulanmayacaktır.

-UFRS 13 “Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü”; 1 Ocak 2013 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. UFRS 13, finansal durum tablosunda gösterilen veya finansal tabloların açıklayıcı notlarına dahil edilen finansal ya da finansal olmayan kalemlerin gerçeğe uygun değer ölçümlerinin düzenlenmesini tek bir standart altında toplamıştır.

- UMS 1 “Finansal Tabloların Sunumunda Değişiklik, Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerinin Sunumu”; 1 Temmuz 2012 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir fakat erken uygulamaya izin verilmektedir. Diğer kapsamlı gelir kalemlerinin sunumunda değişiklikler düzenlenmiştir. Bu Standard’ın ilk uygulamasında, bu tarihte finansal tablolara alınan işlem ve bakiyeler (ve karşılaştırmalı bilgiler) üzerinde herhangi bir etkisi olmayacaktır. Ancak, kapsamlı gelir tablosu yeniden düzenlenecek, diğer kapsamlı gelir kalemlerinin gelecekte kar/zarara yeniden sınıflandırılabilir ve sınıflandırılmayacak (sırasıyla, yabancı para çevrim farkları ve sabit kıymet yeniden değerlendirme artışları) ara toplamalarını da içerecektir.

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

vii. Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Muhasebe / Finansal Raporlama Standartları (devam):

-UMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” (Değişiklik); 1 Ocak 2013 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Standart’ta tanımlanmış fayda planlarında kazanç ve zararların ertelenmesine ilişkin uygulanan “koridor” yaklaşımı elimine edilmiştir. Tanımlanmış fayda planlarına ilişkin aktüeryal kazanç ve zararlar, gelecek dönemlerde kar/zarar yerine diğer kapsamlı gelirler arasında gösterilecektir. Tazminat ve emeklilik taahhütlerine ilişkin yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesinde zamanlamaya ilişkin değişiklikler yapılmıştır.

-UMS 32 “Finansal Araçlar”: Sunumda Değişiklik, Finansal Varlık ve Borçların Netleştirilmesi; 1 Ocak 2014 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Değişiklik finansal varlık ve borçların netleştirilme koşullarını genişletmektedir. Muhasebeleştirilen tutarları netleştirme konusunda mevcut yasal bir hakkının bulunması ifadesine netleştirme prensibinin eş zamanlı olarak gerçekleşmeyen ve brüt ödeme yapılan hesaplaşma sistemlerindeki uygulama alanına, maddi teminat miktarlarının netleştirilmesi ve netleştirme koşullarının uygulandığı hesap birimi kavramına açıklık getirmiştir. Bu değişikliğin 31 Aralık 2014 tarihinde yapılan ilk uygulamasında, Şirket’in finansal varlık ve borçlarının netleştirilmesinde kullanılan muhasebe uygulaması üzerinde herhangi bir etkisi olmayacaktır.

-UFRYK 20 “Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Hafriyat”; 1 Ocak 2013 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Madenlerle ilgili üretim sırasında oluşan sökme maliyetlerinin muhasebeleştirilmesine yer verilmiştir.

UFRS İyileştirmeleri;

UMSK, mevcut standartlarda değişiklikler içeren 2009-2011 dönemi Yıllık UFRS İyileştirmelerini yayınlamıştır. Bu değişiklikler acil olmayan fakat gerekli değişikliklerdir. 1 Ocak 2013 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

-UFRS 12 “Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar”; 1 Ocak 2013 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. UMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar, UMS 28 İştiraklerdeki Yatırımlar ve UMS 31 İş Ortaklıklarındaki Paylarda mevcut bulunan açıklamaları birleştirir. İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki paylara ilişkin yeni açıklama koşulları ile konsolide edilmeyen yapılandırılmış işletmelere ilişkin yeni koşulları getirir. Bu standart sadece açıklamalara ilişkin olduğu için, finansal tablolara alınan tutarlar üzerinde etkisi olmayacaktır.

-UFRS 7 “Finansal Araçlar: Açıklamalar (Değişiklik)”; 1 Ocak 2013 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Değişiklik, işletmenin netleştirmeye ilişkin haklar ve netleştirmeye ilişkin uygulanabilir ana sözleşme veya benzer düzenlemelere tabi olan finansal araçlarıyla ilgili olarak dipnotlarda açıklama yapılmasını gerektirir.

-UFRS 9 “Finansal Araçlar, UFRS 9’un zorunlu uygulama tarihi ve geçiş açıklamaları”; 1 Ocak 2015 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Yapılan değişiklik ile UFRS 9’un uygulama tarihi 1 Ocak 2015 tarihine ertelenmiştir. Değişiklik karşılaştırmalı olarak sunulan finansal tabloların yeniden düzenlenmesi zorunluluğunu ortadan kaldırmıştır. Bunun yerine, geçişin etkilerine ilişkin ilave dipnot sunum açıklamaları yapılması gerekecektir.

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

vii. Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Muhasebe / Finansal Raporlama Standartları (devam):

-UMS 27 “Bireysel Finansal Tablolar”; 1 Ocak 2013 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. UMS 27’nin iptal edilmesi ile konsolidasyon şartları ve diğer işletmelerdeki paylara ilişkin açıklamalar UFRS 10 ve UFRS 12’ye eklenmiştir.

-UMS 28 “İştirakler ve İş Ortaklıklarındaki Paylar (Değişiklik)”; 1 Ocak 2013 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Değişiklik ile UFRS 12’ye açıklamalar eklenmiştir.

-UFRS 10, UFRS 11 VE UFRS 12 “Geçiş Rehberi- Konsolide Finansal Tablolar, Müşterek Anlaşmalar ve Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar”; 1 Ocak 2013 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, geçiş sürecine ilişkin hususlara açıklık getirmektedir. Değişiklik, sadece kılavuz niteliğinde olması ve zorunlu yürürlük tarihinin standartların kendi yürürlük tarihler ile aynı olması nedeniyle, finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde hiçbir etki yaratmayacaktır.

-UMS 1 “Finansal Tabloların Sunumu”; 1 Ocak 2013 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Karşılaştırmalı bilgilerde asgari olması gereken bilgiler ile muhasebe politikalarında bir değişiklik, geriye dönük bir hatanın düzeltilmesi veya yeniden sınıflandırma söz konusu olduğunda karşılaştırmalı olarak sunulacak bilgilere açıklık getirilmiştir.

-UMS 16 “Bina, Tesis ve Cihazlar”; 1 Ocak 2013 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Yedek parça ve bakım ekipmanlarının bina, tesis ve teçhizat tanımına uydukları takdirde bu sınıflandırmaya dahil olmalarını, aksi takdirde, bu kalemlerin stok olarak sınıflandırılması gerektiği konusunda açıklık getirmektedir.

- UMS 32 “Finansal Araçlar: Sunum”; 1 Ocak 2013 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Özkaynağa dayalı finansal araç sahiplerine yapılan dağıtım ile ilişkin gelir vergisi ve özkaynağa dayalı bir finansal aracın işlem maliyetlerine ilişkin gelir vergilerinin UMS 12 Gelir Vergileri uyarınca muhasebeleştirilmesini açıklık getirmektedir.

Diğer iyileştirmeler UFRS 1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’nın İlk Uygulaması ve UMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama’da yapılmıştır.

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

viii. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti ve Değerlendirme Yöntemleri

(a) Finansal Araçlar :

Finansal araçlar aşağıdaki finansal varlık ve yükümlülüklerden oluşmaktadır :

i. Nakit ve Nakit Benzerleri

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

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

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

Gerçeğe Uygun Değer

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

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

ii. Vadesine Kadar Elde Tutulan Finansal Varlıklar

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

iii. Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar

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

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

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

(a) Finansal Araçlar (devam):

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.

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.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

(b) İlişkili Taraflar:

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

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

(c) Stoklar :

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

(d) Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller :

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

(e) Maddi Duran Varlıklar :

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

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

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

(e) Maddi Duran Varlıklar (devam):

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

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

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

(f) Maddi Olmayan Duran Varlıklar :

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

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

(g) Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Yükümlülükler :

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

(h) Varlıklarda Değer Düşüklüğü :

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

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

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

(i) Ertelenmiş Vergiler :

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

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

(j) Vergiler:

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

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

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

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

Vergi Usul Kanunu'nun 5024 sayılı Kanunla değiştirilen mükerrer 298 inci maddesi uyarınca, bilanço esasına göre defter tutan mükellefler, ÜFE 'deki artışın, Mart 2005 tarihi itibarıyla son 36 ayda %100 den ve son 12 ayda %10 dan düşük olması nedeniyle 2004'te başlayan enflasyon düzeltme uygulaması sona ermiştir. 2012 ve 2011 hesap dönemlerinde ÜFE 'de %100 ve %10 şartları birlikte gerçekleşmediği için enflasyon düzeltmesi uygulaması yapılmamıştır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

(j) Vergiler (devam):

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) statüsünü kazanmış olan şirketlerin kazançları 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin 1'inci fıkrasının d/4 numaralı bendine göre Kurumlar Vergisi'nden ve kurum geçici vergisinden müstesnadır. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15. maddesinin 3'üncü fıkrasına göre ise bu ortaklıkların istisna uygulanan kazançları üzerinden yapılması gereken Kurumlar Vergisi stopajının oranı halihazırda 2009/14594 (2008 yılı için 2003 / 6577) sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince sıfırdır. Bu nedenle Şirket'te 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 hesap dönemlerine ilişkin vergi hesaplaması yapılmamıştır (Dipnot 21).

(k) Kıdem Tazminatı Karşılığı:

İş Kanunu'na göre, Şirket bir senesini doldurmuş olup, Kanun'un 25/II. maddesinde belirtilen haklı nedenler olmaksızın şirketle ilişkisi kesilen, askere çağrılan, evlenip bir yıl içinde işten ayrılan (kadınlar için), emekli olan veya vefat eden personeli için kıdem tazminatı ödemekle mükelleftir. Ödenecek tazminat, çalışılan her sene için bir aylık maaş tutarı olup, bu tutar 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla her hizmet yılı için 3.033,98 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2011 - 2.731,85 TL).

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

- Çalışanların geçmiş yıllardaki personel hizmet süreleri dikkate alınarak, mevcut sosyal güvenlik yasalarına göre emeklilik haklarını kazanacakları tarihler belirlenir.
- Çalışanların emekli olmaları veya işten çıkarılmaları durumunda gelecekte ödenecek yükümlülüğün bugünkü değeri hesaplanırken, çalışanların mevcut maaşları veya devlet tarafından saptanan kıdem tazminatı tavanından büyük ise, kıdem tazminatı tavanı esas alınarak 31 Aralık 2012 değerinin, enflasyon etkisinden arındırılması amacıyla sabit kalacağı varsayılmış ve daha sonra bu değer Devlet İç Borçlanma Senetlerinin ortalama faiz oranı olarak öngörülen % 8,50 (31 Aralık 2011 - %11,27), öngörülen enflasyon oranı %5,00 (31 Aralık 2011 - %7,00) esas alınmak suretiyle hesaplanan yıllık %3,33 (31 Aralık 2011 - %3,99) 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 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. Finansal durum tablosunda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar raporlama tarihindeki döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden doğan kur farkı gider veya gelirleri ilgili dönemde kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

(p) Borçlanma Maliyetleri :

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

(r) Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar:

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

(s) Koşullu Varlık ve Yükümlülükler:

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

(t) Nakit Akış Tablosu

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

(t) Nakit Akış Tablosu (devam)

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

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

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

3. Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir (TL):

	<u>31 Aralık 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Bankalar	19.993.122	21.455.521	22.987.049
- vadesiz TL mevduat	44.005	32.235	29.250
- vadesiz döviz mevduat	12.965	-	9.881
- vadeli döviz mevduat *	19.936.152	21.423.286	22.947.918
Çekler	16.650	35.146	-
B Tipi Likit Fon	<u>2.420.648</u>	<u>853.452</u>	<u>16.826.654</u>
Toplam (Dipnot 24 (i))	<u>22.430.420</u>	<u>22.344.119</u>	<u>39.813.703</u>

* 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli ABD Doları mevduatların faiz oranı %3,65 olup tahakkuk eden faiz tutarı 3.964 TL ve vadeli Avro mevduatların faiz oranı %3,40-%3,50 arasında değişmekte olup tahakkuk eden faiz tutarı 16.987 TL'dir (31 Aralık 2011 ABD Doları mevduat: %4,95 - %5,30, 3.846 TL ve Avro mevduat: %4,65 - %5,30, 47.012 TL, 31 Aralık 2010 ABD Doları mevduat: %2,50 - %3,00, 622 TL ve Avro mevduat: %3,10 - %3,40, 22.115 TL). Bankalarda bulunan ABD Doları mevduatın vadesi 21 Ocak 2013 ve Avro mevduatın vadesi 21 Ocak 2013 ile 28 Ocak 2013 arasında değişmektedir (31 Aralık 2011: ABD Doları mevduat 2 Şubat 2012 ile 17 Şubat 2012, Avro mevduat 3 Ocak 2012 - 2 Şubat 2012, 31 Aralık 2010: ABD Doları mevduat 20 Ocak 2011 - 2 Şubat 2011, Avro mevduat 11 Ocak 2011 - 1 Şubat 2011).

Şirket'in 31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

4. Finansal Yatırımlar

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Vadesine Kadar Elde Tutulan Finansal Varlıklar;

Döviz Cinsi	31 Aralık 2012			31 Aralık 2011			31 Aralık 2010		
	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi
ABD Doları	96.999.901	3,00%	14.01.2013	105.075.714	4,65%	18.01.2012	86.380.484*	4,65%	18.01.2012
	1.727.973	1,14%	14.01.2013						
	2.947.196	1,52%	14.01.2013						
	5.302.708	0,35%	14.01.2013						
Toplam	<u>106.977.778</u>			<u>105.075.714</u>			<u>86.380.484</u>		

* 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar, uzun vadeli finansal yatırımlardan oluşmaktadır.

Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar;

	31 Aralık 2012		31 Aralık 2011		31 Aralık 2010	
	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)
Alsım Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.*	-	1.196	-	1.196	-	1.196
Alarko Deyaar Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.*	-	500	-	500	-	500
Alarko Holding A.Ş.*	-	<u>3.114.095</u>	-	<u>1.824.665</u>	-	<u>2.250.420</u>
Toplam	-	<u>3.115.791</u>	-	<u>1.826.361</u>	-	<u>2.252.116</u>

* İştirak oranı %1'in altındadır.

Alarko Holding A.Ş.'deki iştirak tutarı, 31 Aralık 2012, 31 Aralık 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 değerlendirilmesinden 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, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla oluşan 425.756 TL değer azalışı ve 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla oluşan 1.289.429 TL değer artışı sonucunda 1.852.639 TL "Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu" hesabına Değer Artışı olarak kaydedilmiştir (Dipnot 14 (c) ve 24 (vi)).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

4. Finansal Yatırımlar (devam)

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

5. Ticari Alacak ve Borçlar

Ticari alacaklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Ticari alacaklar, net	137.727	102.176	143.143
Alacak senetleri	39.528	68.690	19.786
Şüpheli ticari alacaklar	189.553	211.791	214.222
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı(-)	(189.553)	(211.791)	(214.222)
Toplam (Dipnot 24 (i))	177.255	170.866	162.929
İlişkili taraflardan alacaklar,net (Dipnot 23 (a) ve 24 (i))	<u>9.991.199</u>	<u>9.560.116</u>	<u>6.598.327</u>
Genel Toplam	<u>10.168.454</u>	<u>9.730.982</u>	<u>6.761.256</u>

Şüpheli ticari alacak karşılığının 31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Dönem başı şüpheli ticari alacaklar karşılığı	211.791	214.222	84.710
Konusu kalmayan karşılıklar (Dipnot 18)	(22.238)	(17.065)	(18.661)
Dönem içinde ayrılan karşılık (Dipnot 18)	_____ -	<u>14.634</u>	<u>148.173</u>
Dönem sonu şüpheli ticari alacaklar karşılığı (Dipnot 24 (i))	<u>189.553</u>	<u>211.791</u>	<u>214.222</u>

Ticari borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Satıcılar, net	47.528	10.929	591.466
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 23 (b) ve Dipnot 24 (ii))	<u>1.212.973</u>	<u>4.678</u>	<u>1.173.125</u>
Toplam	<u>1.260.501</u>	<u>15.607</u>	<u>1.764.591</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

6. Diğer Alacaklar ve Borçlar

Uzun vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Verilen depozito ve teminatlar (Dipnot 24 (i))	<u>12.205</u>	<u>12.205</u>	<u>14.127</u>

Diğer borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Alarko Merkezi Yönetimi'ne Borçlar (Dipnot 24(ii))	8.120	9.277	10.034
Personele borçlar	-	59	501
Diğer çeşitli borçlar (Dipnot 24(ii))	168	169	3.645
Ortaklara borçlar (Dipnot 24(ii) ve Dipnot 23 (c))	<u>574</u>	<u>351</u>	<u>255</u>
Toplam	<u>8.862</u>	<u>9.856</u>	<u>14.435</u>

Uzun vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Alınan depozito ve teminatlar	<u>254.039</u>	<u>248.792</u>	<u>381.833</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

7. Stoklar

Stoklar alım-satım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012		31 Aralık 2011		31 Aralık 2010	
	Satış Değeri (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)
<u>Konut Projesi</u>						
Arsa Payı (1 Parsel) ve Proje Maliyeti						
Satışı gerçekleştirilmeyen projeler	12.808.999	14.195.000	13.601.318	14.230.000	14.339.405	14.130.000
Satış sözleşmesi gerçekleştirilen projeler	-	-	3.851.517	-	12.090.515	11.798.400
Değer Düşüklüğü	-	-	(810.207)	-	(1.285.327)	-
Toplam	12.808.999	14.195.000	16.642.628	14.230.000	25.144.593	14.130.000
<u>Büyükçekmece Arsa</u>						
Arsa Maliyeti (5 Parsel)	4.321.594	9.325.000	4.321.594	8.770.000	4.321.594	8.260.000
Toplam	17.130.593	23.520.000	20.964.222	23.000.000	29.466.187	22.390.000

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

7. Stoklar (devam)

Konut Projesi: Şirket, gayrimenkul portföyünde bulunan Büyükçekmece Eskice Mevkii'nde kain 106 no.lu ada, 18 no.lu parseldeki 239.466 m² arsa üzerinde 63 adet villa ve 1 adet sosyal tesisin yapı ruhsatını 21 Ekim 2005 tarihinde almış ve satış faaliyetlerine başlamıştır. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 51 adet villa için satış sözleşmesi yapılmıştır.

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

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla Konut Projesi için İnşaat All Risk ve İşveren Mali Sorumluluk Sigortaları tutarı sırasıyla 24.271.920 TL , 30.789.070 TL ve 36.662.654 TL'dir (Dipnot 27).

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in alım-satım amaçlı gayrimenkulleri Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından değerlendirilmiş olup 31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla Şirket'in alım-satım amaçlı gayrimenkulleri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından değerlendirilmiştir.

8. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir (TL):

<u>Gerçeğe Uygun Değer</u>	<u>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</u>
1 Ocak 2010 tarihi itibarıyla	104.655.000
İlaveler	1.206.219
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış	263.781
Çıkış	-
31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla	106.125.000
İlaveler	26.000.000
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış	6.690.000
Çıkış	-
31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla	138.815.000
İlaveler	871.972
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış	9.022.028
Çıkış	-
31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla	148.709.000

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla cari dönem girişi Hillside Beach Club Tatil Köyü ile ilgili alımlardan oluşmaktadır (31 Aralık 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).

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011, 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 65.290.332 TL, 68.010.909 TL ve 58.011.740 TL'dir (Dipnot 27).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

8. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (devam)

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

<u>Gayrimenkul Adı</u>	31 Aralık 2012	
	<u>Ekspertiz Raporu Tarihi</u>	<u>Rayiç Değeri (TL)</u>
Hillside Beach Club Tatil Köyü	31.12.2012	69.150.000
Etiler Alkent Sitesi - Dükkanlar	31.12.2012	8.453.000
Eyüp Topçular- Fabrika	31.12.2012	29.138.000
Ankara Çankaya İş Merkezi	31.12.2012	2.857.000
İstanbul Karaköy İş Merkezi	31.12.2012	1.817.000
İstanbul Şişhane İş Merkezi	31.12.2012	2.025.000
Maslak Arsası (*) (**)	31.12.2012	35.269.000
Toplam		<u>148.709.000</u>

* 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.

** 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Maslak Arsası stoklar hesabından yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına sınıflanmıştır. Bu değişiklik, UMS 8 uyarınca geriye dönük uygulanarak 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla finansal tablolara yansıtılmıştır (Dipnot 2(vi)).

<u>Gayrimenkul Adı</u>	31 Aralık 2011	
	<u>Ekspertiz Raporu Tarihi</u>	<u>Rayiç Değeri (TL)</u>
Hillside Beach Club Tatil Köyü	16.12.2011	63.000.000
Etiler Alkent Sitesi - Dükkanlar	12.12.2011	7.935.000
Eyüp Topçular- Fabrika	16.12.2011	26.430.000
Ankara Çankaya İş Merkezi	09.12.2011	2.720.000
İstanbul Karaköy İş Merkezi	12.12.2011	1.730.000
İstanbul Şişhane İş Merkezi	12.12.2011	1.920.000
Maslak Arsası	12.12.2011	35.080.000
Toplam		<u>138.815.000</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

8. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (devam)

Gayrimenkul Adı	31 Aralık 2010	
	Ekspertiz Raporu Tarihi	Rayiç Değeri (TL)
Hillside Beach Club Tatil Köyü	09.12.2010	60.415.000
Etiler Alkent Sitesi - Dükkanlar	06.12.2010	7.135.000
Ankara Çankaya İş Merkezi	07.12.2010	2.500.000
İstanbul Karaköy İş Merkezi	07.12.2010	1.300.000
İstanbul Şişhane İş Merkezi	07.12.2010	1.590.000
Maslak Arsası	06.12.2010	33.185.000
Toplam		106.125.000

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından değerlendirilmiş olup 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından değerlendirilmiştir.

9. Maddi Duran Varlıklar

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

Maliyet ;

	Açılış	İlaveler	Satışlar	Kapanış
	1 Ocak 2012			31 Aralık 2012
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	123.365	-	-	123.365
Binalar	311	-	-	311
Tesis, makine ve cihazlar	4.216	-	-	4.216
Demirbaşlar	150.332	1.497	-	151.829
Diğer maddi duran varlıklar	27.373	-	-	27.373
Ara Toplam	305.597	1.497	-	307.094

Birikmiş amortismanlar ;

Yeraltı ve yerüstü düzenleri	123.365	-	-	123.365
Binalar	311	-	-	311
Tesis, makine ve cihazlar	4.216	-	-	4.216
Demirbaşlar	145.716	1.460	-	147.176
Diğer maddi duran varlıklar	27.373	-	-	27.373
Ara Toplam (Dipnot 17)	300.981	1.460	-	302.441
Net Değer	4.616	37	-	4.653

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

9. Maddi Duran Varlıklar (devam)

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar aşağıdaki gibidir (TL) :

Maliyet ;

	Açılış 1 Ocak 2011	İlaveler	Satışlar	Kapanış 31 Aralık 2011
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	123.365	-	-	123.365
Binalar	311	-	-	311
Tesis, makine ve cihazlar	4.216	-	-	4.216
Demirbaşlar	149.661	671	-	150.332
Diğer maddi duran varlıklar	27.373	-	-	27.373
Ara Toplam	304.926	671	-	305.597
Birikmiş amortismanlar ;				
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	123.365	-	-	123.365
Binalar	311	-	-	311
Tesis, makine ve cihazlar	4.216	-	-	4.216
Demirbaşlar	143.756	1.960	-	145.716
Diğer maddi duran varlıklar	27.373	-	-	27.373
Ara Toplam (Dipnot 17)	299.021	1.960	-	300.981
Net Değer	5.905	(1.289)	-	4.616

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara 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
Ara Toplam	619.737	420	(315.231)	304.926
Birikmiş amortismanlar ;				
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	123.365	-	-	123.365
Binalar	311	-	-	311
Tesis, makine ve cihazlar	4.216	-	-	4.216
Demirbaşlar	138.194	5.562	-	143.756
Diğer maddi duran varlıklar	342.604	-	(315.231)	27.373
Ara Toplam	608.690	5.562	(315.231)	299.021
Net Değer	11.047	(5.142)	-	5.905

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 49.022 TL , 67.717 TL ve 55.424 TL'dir (Dipnot 27).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

10. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

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

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıklar aşağıdaki gibidir (TL) :

Maliyet;	Açılış 1 Ocak 2011	İlaveler	Satışlar	Kapanış 31 Aralık 2011
Haklar	11.094	-	-	11.094
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	85.956	38.399	-	124.355
Ara Toplam	97.050	38.399	-	135.449
Birikmiş itfa payları;				
Haklar	10.779	28	-	10.807
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	82.584	7.089	-	89.673
Ara Toplam (Dipnot 17)	93.363	7.117	-	100.480
Net Değer	3.687	31.282	-	34.969

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

10. Maddi Olmayan Duran Varlıklar (devam)

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

Maliyet ;

	Açılış 1 Ocak 2010	İlaveler	Satışlar	Kapanış 31 Aralık 2010
Haklar	11.094	-	-	11.094
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	85.956	-	-	85.956
Ara Toplam	97.050	-	-	97.050
Birikmiş itfa payları;				
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.

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

11. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

- a) Şirket'in 31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borç karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir (TL);

	<u>31 Aralık 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı'na ödenecek kira	915.280	803.794	769.899
Diğer	<u>2.765</u>	<u>1.712</u>	<u>1.815</u>
Toplam (Dipnot 24 (ii))	<u>918.045</u>	<u>805.506</u>	<u>771.714</u>

Uzun vadeli borç karşılıkları, kullanılmamış izin karşılıklarından ibaret olup aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Dönem başı kullanılmamış izin karşılığı	-	-	-
Dönem içindeki artış/(azalış)	<u>57.872</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Dönem sonu kullanılmamış izin karşılığı	<u>57.872</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

- b) 31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla Şirket'in Stoklar, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Sabit Kıymetler Hesapları'nda gösterilen;

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

Büyükçekmece İlçesi, Eskice Çiftliği Mevkii 8519, 8521 ve 8522 parsel sayılı taşınmazlar için 4 Aralık 2012 tarihinde İSKİ tarafından kamulaştırma davası, 106 Ada 20 parsel sayılı taşınmaz için 19 Ekim 2012 tarihinde ise Şirket tarafından kamulaştırmaz el atma davası açılmıştır.

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.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

11. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler (devam)

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

	<u>31 Aralık 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler			
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	2.473.671	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	-	-	-
Toplam	<u>2.473.671</u>	<u>2.308.255</u>	<u>2.057.378</u>

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

	<u>31 Aralık 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Alınan teminat senetleri	1.436.847	1.519.302	1.287.899
Alınan teminat mektupları	<u>428.827</u>	<u>377.882</u>	<u>383.505</u>
Toplam	<u>1.865.674</u>	<u>1.897.184</u>	<u>1.671.404</u>

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

	<u>Tahsil Edilemeyen Alacaklar</u>	<u>Ayrılan Karşılıklar</u>
31 Aralık 2012	189.553	189.553
31 Aralık 2011	211.791	211.791
31 Aralık 2010	214.222	214.222

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

12. Çalışanlara Sağlanan Faydalar

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

	<u>31 Aralık 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Dönem başı kıdem tazminatı karşılığı	106.386	107.652	137.576
Dönem içindeki artış/(azalış)	<u>14.070</u>	<u>(1.266)</u>	<u>(29.924)</u>
Dönem sonu kıdem tazminatı karşılığı	<u>120.456</u>	<u>106.386</u>	<u>107.652</u>

13. Diğer Varlık ve Yükümlülükler

Diğer kısa vadeli dönen varlıklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Peşin ödenen kiralar	97.246	160.221	147.712
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	154.224	165.415	250.877
Devreden katma değer vergisi	-	-	263.922
Gelecek aylara ait giderler	15.432	18.375	25.412
İş avansları	<u>58.573</u>	<u>52.920</u>	<u>32.556</u>
Toplam	<u>325.475</u>	<u>396.931</u>	<u>720.479</u>

Diğer kısa vadeli yükümlülükler aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Alınan avanslar *	-	4.117.791	14.287.604
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler (Dipnot 24 (ii))	916.557	1.009.702	71.960
Gelecek aylara ait gelirler (Dipnot 24 (ii))	<u>15.321</u>	<u>12.571</u>	<u>18.882</u>
Toplam	<u>931.878</u>	<u>5.140.064</u>	<u>14.378.446</u>

Diğer uzun vadeli yükümlülükler aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Alınan avanslar *	<u>582.758</u>	<u>595.908</u>	<u>32.228</u>

* Kira sözleşmelerine istinaden alınan avanslardır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

14. Özkaynaklar

a) Ödenmiş Sermaye

31 Aralık 2012, 31 Aralık 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 1 Kr nominal değerinde 1.065.079.400 adet hisseden meydana gelmiştir. Şirket'in ortaklık yapısının detayı 1 no'lu dipnotta belirtilmiştir.

b) Sermaye Düzeltmesi Farkları

31 Aralık 2012, 31 Aralık 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, 31 Aralık 2012, 31 Aralık 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, 31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlemeden kaynaklanan, sırasıyla, 1.289.429 TL değer artışı, 425.756 TL değer azalışı 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 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 2.587.834 TL'dir (31 Aralık 2011- 1.837.887 TL, 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.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

14. Özkaynaklar (devam)

e) Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)

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

	<u>31 Aralık 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Olağanüstü yedekler	144.939.337	128.887.175	124.618.916
Geçmiş yıl karları	<u>75.739.700</u>	<u>55.670.175</u>	<u>53.759.222</u>
Toplam	<u>220.679.037</u>	<u>184.557.350</u>	<u>178.378.138</u>

15. Satışlar ve Satışların Maliyeti

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>1 Ocak 2012</u> <u>31 Aralık 2012</u>	<u>1 Ocak 2011</u> <u>31 Aralık 2011</u>
Konut satış gelirleri	4.756.027	9.816.388
Kira gelirleri	10.512.867	9.851.602
Arsa satış gelirleri	<u>42.081</u>	<u>36.618</u>
Toplam	<u>15.310.975</u>	<u>19.704.608</u>

Satışların maliyeti aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>1 Ocak 2012</u> <u>31 Aralık 2012</u>	<u>1 Ocak 2011</u> <u>31 Aralık 2011</u>
Satılan konut maliyeti	3.773.021	8.897.718
Satılan arsa maliyeti	<u>60.739</u>	<u>18.446</u>
Toplam	<u>3.833.760</u>	<u>8.916.164</u>

Satışların maliyeti başlıca arsa satış maliyeti ve konut satış maliyetinden oluşmaktadır. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla yıl içerisinde satılan konutlara ait oluşan değer düşüklüğü bulunmayıp 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla yıl içerisinde satılan konutlara ait oluşan değer düşüklüğü tutarı 810.207 TL olup bir önceki yıl ayrılan değer düşüklüğü karşılığı olan 1.285.327 TL ile fark tutarı 475.120 TL satışların maliyetinden düşülmek suretiyle cari döneme gelir kaydedilmiştir (Dipnot 7).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

16. Genel Yönetim Giderleri

Genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2012 31 Aralık 2012	1 Ocak 2011 31 Aralık 2011
Genel yönetim giderleri	<u>3.504.422</u>	<u>3.161.114</u>
Toplam	<u>3.504.422</u>	<u>3.161.114</u>

17. Niteliklerine Göre Giderler

Niteliklerine göre genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2012 31 Aralık 2012	1 Ocak 2011 31 Aralık 2011
Personel Giderleri	1.169.885	711.213
Dışarıya Yaptırılan Onarım ve Hizmetler	775.088	173.463
Kira Giderleri	474.916	647.805
Vergi, Resim ve Harçlar	459.753	1.073.146
Amortisman ve İtfa Payları	21.948	7.827
Banka Masrafları	40.585	18.169
Hukuksal Danışmanlık Giderleri	33.550	36.600
Etüt Proje ve Tercüme Gideri	1.619	35.214
Mali Danışmanlık ve Denetim Giderleri	32.722	25.007
Matbaa ve Yayın Giderleri	22.663	9.576
Haberleşme Giderleri	13.608	10.803
Diğer Danışmanlık Giderleri	14.000	287.750
Kullanılmamış İzin Karşılıkları	57.872	-
Diğer	<u>386.213</u>	<u>124.541</u>
	<u>3.504.422</u>	<u>3.161.114</u>

Amortisman ve itfa giderleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2012 31 Aralık 2012	1 Ocak 2011 31 Aralık 2011
Proje maliyetleri	-	1.250
Genel yönetim giderleri	<u>21.948</u>	<u>7.827</u>
Toplam	<u>21.948</u>	<u>9.077</u>

	1 Ocak 2012 31 Aralık 2012	1 Ocak 2011 31 Aralık 2011
Maddi duran varlıklar (Dipnot 9)	1.460	1.960
Maddi olmayan duran varlıklar (Dipnot 10)	<u>20.488</u>	<u>7.117</u>
Toplam	<u>21.948</u>	<u>9.077</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

17. Niteliklerine Göre Giderler (devam)

Çalışanlara sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>1 Ocak 2012</u> <u>31 Aralık 2012</u>	<u>1 Ocak 2011</u> <u>31 Aralık 2011</u>
Genel yönetim giderleri	1.239.127	714.390
Proje maliyetleri	<u>-</u>	<u>456.521</u>
Toplam	<u>1.239.127</u>	<u>1.170.911</u>

	<u>1 Ocak 2012</u> <u>31 Aralık 2012</u>	<u>1 Ocak 2011</u> <u>31 Aralık 2011</u>
Personel ücretleri	1.017.584	988.159
Personel taşıma giderleri	29.722	30.026
Personel yemek giderleri	16.327	14.256
Personel sağlık giderleri	4.265	3.958
Diğer personel giderleri	<u>171.229</u>	<u>134.512</u>
Toplam	<u>1.239.127</u>	<u>1.170.911</u>

18. Diğer Faaliyet Gelirleri / (Giderleri)

Diğer faaliyet gelirleri aşağıdaki gibidir (TL):

	<u>1 Ocak 2012</u> <u>31 Aralık 2012</u>	<u>1 Ocak 2011</u> <u>31 Aralık 2011</u>
Gerçeğe uygun değer değişikliğinden kaynaklanan artış	9.022.028	6.690.000
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı - Kira Bedeli	915.280	803.794
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı - Arazi Tahsis	227.503	200.746
Gayrimenkullerden Elde Edilen Kira Dışı Gelir	381.340	183.677
Kıdem Tazminatıyla İlgili Konusu Kalmayan Karşılıklar	-	1.266
Şüpheli Alacak Karşılığı (Dipnot 5)	22.238	17.065
Elektrik Su İsale Hattı	7.821	7.442
Diğer	<u>80.108</u>	<u>11.621</u>
Toplam	<u>10.656.318</u>	<u>7.915.611</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

18. Diğer Faaliyet Gelirleri / (Giderleri) (devam)

Diğer faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir (TL):

	1 Ocak 2012 31 Aralık 2012	1 Ocak 2011 31 Aralık 2011
Kapanmış İnşaat Maliyetleri	-	761.881
Muğla Defterdarlığı Ecri Misil	-	168.616
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı - Kira Karşılığı	1.070.601	821.499
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı - Arazi Tahsis	227.503	207.840
Şüpheli Alacak Karşılığı (Dipnot 5)	-	14.634
Vade Farkı Giderleri	-	47.569
Elektrik Su İsale Hattı	7.821	7.442
Diğer	<u>66.005</u>	<u>77.875</u>
Toplam	<u>1.371.930</u>	<u>2.107.356</u>

19. Finansal Gelirler

Finansal gelirler aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2012 31 Aralık 2012	1 Ocak 2011 31 Aralık 2011
Kambiyo Kârları	2.258.534	25.787.127
Faiz Gelirleri	3.993.584	3.107.023
Diğer Menkul Kıymet Satış Kârları	117.978	99.810
Vade Farkı Gelirleri	28.120	17.815
Reeskont Faiz Gelirleri	1.192	699
Temettü Gelirleri	<u>16.240</u>	<u>13.503</u>
Toplam	<u>6.415.648</u>	<u>29.025.977</u>

20. Finansal Giderler

Finansal giderler aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2012 31 Aralık 2012	1 Ocak 2011 31 Aralık 2011
Kambiyo Zararları	9.400.408	2.488.752
Diğer Menkul Kıymet Satış Zararları	-	10.437
Reeskont Faiz Giderleri	829	1.192
Diğer Giderler	<u>35</u>	<u>-</u>
Toplam	<u>9.401.272</u>	<u>2.500.381</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

21. Vergi Varlık ve Yükümlülükleri

Türkiye’de kurumlar vergisi oranı 2012 yılı için %20’dir (2011 ve 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>31 Aralık 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
Ticari bilanço karı	14.271.557	39.961.181
Diğer İndirimler	(14.271.557)*	(39.961.181)*
Ara toplam	_____ -	_____ -
Vergi oranı (%)	20	20
Vergi karşılığı	===== -	===== -

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

Ertelenmiş Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri

Şirket, 31 Aralık 2012, 31 Aralık 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>31 Aralık 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
Dönem karı	14.271.557	39.961.181
Raporlama dönemi itibarıyla ağırlıklı ortalama adi hisse adedi	10.650.794	10.650.794
(1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden)		
Hisse başına kazanç (TL)	1,340	3,752

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

23. İlişkili Taraf Açıklamaları

a) İlişkili taraflardan alacaklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2012		31 Aralık 2011		31 Aralık 2010	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Alarko Holding A.Ş.	-	-	3.667	-	284	-
Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	9.992.028	-	9.557.641	-	6.598.742	-
Eksi: Ertelemiş Gelirler	(829)	-	(1.192)	-	(699)	-
Toplam (Dipnot 5)	<u>9.991.199</u>	<u>-</u>	<u>9.560.116</u>	<u>-</u>	<u>6.598.327</u>	<u>-</u>

b) İlişkili taraflara borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2012		31 Aralık 2011		31 Aralık 2010	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Alsim Alarko San.Tes. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	1.172.375	-
Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	1.168.660	-	-	-	-	-
Alarko Holding A.Ş.	37.819	-	563	-	-	-
Altek Alarko Elek. San.Tes.Tic. A.Ş.	4.987	-	1.909	-	750	-
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	<u>1.507</u>	<u>-</u>	<u>2.206</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Toplam (Dipnot 5)	<u>1.212.973</u>	<u>-</u>	<u>4.678</u>	<u>-</u>	<u>1.173.125</u>	<u>-</u>

c) Ortaklara borçlar aşağıdaki gibidir(TL) :

	<u>31 Aralık 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Temettü Borçları (Dipnot 6)	<u>574</u>	<u>351</u>	<u>255</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

23. İlişkili Taraf Açıklamaları (devam)

d) İlişkili taraflarla yapılan alımlar 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:

	<u>31 Aralık 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
<u>Giderler</u>		
Kur farkı gideri	191.402	10.508
Kira giderleri	474.916	647.805
Vade farkı giderleri	-	47.569
Alınan hizmetler	215.996	90.574
Reeskont gideri	829	1.192
Diğer giderler	<u>66.009</u>	<u>16.851</u>
Toplam	<u>949.152</u>	<u>814.499</u>

	<u>31 Aralık 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
<u>Gelirler</u>		
Kira gelirleri	8.446.093	8.185.570
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı arazi tahsis bedeli	227.503	200.747
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı - %2 Kira Bedeli	915.280	803.794
Faiz gelirleri	19.823	13.087
Ecrimisil bedeli	-	154.959
Temettü gelirleri	-	13.503
Diğer	<u>69.382</u>	<u>41.332</u>
Toplam	<u>9.678.081</u>	<u>9.412.992</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

23. İlişkili Taraf Açıklamaları (devam)

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

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

<u>Alımlar</u>	31 Aralık 2012			31 Aralık 2011		
	Mal	Hizmet	Diğer	Mal	Hizmet	Diğer
Attaş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	871.942	158.525	191.402	-	-	10.508
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	-	-	4.663	26.000.000	-	4.729
Altek Alarko Elek.San.Tes Tic. A.Ş.	-	4.227	-	-	-	-
Alarko Holding A.Ş.	-	93.321	433.210	46.302	750.888	12.123
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	47.569
Toplam	871.942	256.073	629.275	26.046.302	750.888	74.929

<u>Satımlar</u>	31 Aralık 2012			31 Aralık 2011		
	Mal	Hizmet	Diğer	Mal	Hizmet	Diğer
Attaş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	-	-	9.213.368	-	-	8.993.920
Aldem Alarko Konut İnşaat ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	8.426
Alarko Holding A.Ş.	-	-	27.558	-	-	12.705
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	-	-	344.609	-	-	292.228
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic. A.Ş.	-	-	6.578	-	-	26.261
Altek Alarko Elektrik Sant. Tes. İşl. ve Tic. A.Ş.	-	-	85.968	-	-	79.452
Toplam	-	-	9.678.081	-	-	9.412.992

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kaynaklanan şüpheli alacaklar bulunmamaktadır.

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin brüt toplamı, sırasıyla, 769.068 TL ve 744.113 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 öngörülemesliğine 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 tablosunda net olarak gösterilmektedir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

i. Kredi Riski (devam)

31 Aralık 2012 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		Diğer Taraf	Diğer Taraf		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf				
31 Aralık 2012	9.991.199	177.255	-	12.205	-	19.993.122	2.437.298	
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)	9.991.199	169.209	-	12.205	-	19.993.122	2.437.298	
B- Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	
C- Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (3)	-	8.046	-	-	-	-	-	
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	
D- Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) (Dipnot 5)	-	189.553	-	-	-	-	-	
- Değer düşüklüğü (-) (Dipnot 5)	-	(189.553)	-	-	-	-	-	
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	
E- Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	

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

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

i. Kredi Riski (devam)

31 Aralık 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		Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf				
31 Aralık 2011	9.560.116	170.866	-	12.205	-	21.455.521	888.598	
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)	9.560.116	168.957	-	12.205	-	21.455.521	888.598	
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)	-	1.909	-	-	-	-	-	
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	
D- Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) (Dipnot 5)	-	211.791	-	-	-	-	-	
- Değer düşüklüğü (-) (Dipnot 5)	-	(211.791)	-	-	-	-	-	
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	
E- Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	

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

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

i. Kredi Riski (devam)

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

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Nakit ve Nakit Benzerleri
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
31 Aralık 2010	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 güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

i. Kredi Riski (devam)

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların yaşlandırılması aşağıdaki gibidir (TL):

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

31 Aralık 2011	İlişkili Taraflar	Ticari Alacaklar
Vadesi Üzerinden 1-30 gün geçmiş	-	-
Vadesi Üzerinden 1-3 ay geçmiş	-	-
Vadesi Üzerinden 3-12 ay geçmiş	-	1.909
Vadesi Üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
-Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

ii. Likidite Riski

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

Aşağıdaki tablo Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin 31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla vade dağılımını göstermektedir:

31 Aralık 2012	Defter Değeri	Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan Kısa
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 5)	1.212.973	1.212.973	1.212.973
Diğer ticari borçlar (Dipnot 5)	47.528	47.528	47.528
Diğer borçlar (Dipnot 6, 11 ve 13)	1.858.785	1.842.890	1.842.890

31 Aralık 2011	Defter Değeri	Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan Kısa
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 5)	4.678	4.678	4.678
Diğer ticari borçlar (Dipnot 5)	10.929	10.929	10.929
Diğer borçlar (Dipnot 6, 11 ve 13)	1.837.576	1.824.652	1.824.652

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

ii. Likidite Riski (devam)

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

Parasal Varlıklar	31 Aralık 2012					Toplam
	0-1 ay arası	1-3 ay arası	3-6 ay arası	6-12 ay arası	1 Yıldan fazla	
Nakit ve Nakit Benzerleri	2.481.303	-	-	-	-	2.481.303
Stoklar	-	-	12.808.999	-	4.321.594	17.130.593
Diğer Varlıklar	36.789	69.542	6.347	212.797	-	325.475
Ticari ve Diğer Alacaklar, net	137.727	39.528	-	-	12.205	189.460
İlişkili Taraflardan Alacaklar, net	-	-	-	-	-	-
Toplam Türk Lirası Varlıklar	2.655.819	109.070	12.815.346	212.797	4.333.799	20.126.831
Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	9.874.106	10.075.011	-	-	-	19.949.117
Finansal Yatırımlar	106.977.778	-	-	-	-	106.977.778
Ticari Alacaklar, net	-	-	-	-	-	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar, net	9.991.199	-	-	-	-	9.991.199
Toplam Yabancı Para Varlıklar	126.843.083	10.075.011	-	-	-	136.918.094
Toplam Parasal Varlıklar	129.498.902	10.184.081	12.815.346	212.797	4.333.799	157.044.925
Parasal Borçlar						
Ticari Borçlar	47.528	-	-	-	-	47.528
İlişkili Taraflara Borçlar	1.212.973	-	-	-	-	1.212.973
Kıdem Tazminatı Karşılığı	-	-	-	-	120.456	120.456
Alınan Depozito ve Teminatlar	-	-	-	-	87.542	87.542
Alınan Avanslar	5.107	10.214	-	-	582.758	598.079
Diğer Kısa Vadeli Borçlar ve Gider Karşılıkları	1.842.890	-	-	-	58.446	1.901.336
Toplam Türk Lirası Borçlar	3.108.498	10.214	-	-	849.202	3.967.914
Toplam Yabancı Para Borçlar	-	-	-	-	166.497	166.497
Toplam Parasal Borçlar	3.108.498	10.214	-	-	1.015.699	4.134.411

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

ii. Likidite Riski (devam)

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

Parasal Varlıklar	31 Aralık 2011					Toplam
	0-1 ay arası	1-3 ay arası	3-6 ay arası	6-12 ay arası	1 Yıldan fazla	
Nakit ve Nakit Benzerleri	920.833	-	-	-	-	920.833
Stoklar	-	-	16.642.628	-	4.321.594	20.964.222
Diğer Varlıklar	58.272	112.210	7.126	219.323	-	396.931
Ticari ve Diğer Alacaklar, net	102.176	68.690	-	-	12.205	183.071
İlişkili Taraflardan Alacaklar, net	3.667	-	-	-	-	3.667
Toplam Türk Lirası Varlıklar	1.084.948	180.900	16.649.754	219.323	4.333.799	22.468.724
Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	9.922.186	11.501.101	-	-	-	21.423.287
Finansal Yatırımlar	105.075.714	-	-	-	-	105.075.714
Ticari Alacaklar, net	-	-	-	-	-	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar, net	9.556.449	-	-	-	-	9.556.449
Toplam Yabancı Para Varlıklar	124.554.349	11.501.101	-	-	-	136.055.450
Toplam Parasal Varlıklar	125.639.297	11.682.001	16.649.754	219.323	4.333.799	158.524.174
Parasal Borçlar						
Ticari Borçlar	10.929	-	-	-	-	10.929
İlişkili Taraflara Borçlar	4.678	-	-	-	-	4.678
Kıdem Tazminatı Karşılığı	-	-	-	-	106.386	106.386
Alınan Depozito ve Teminatlar	-	-	-	-	98.176	98.176
Alınan Avanslar	-	4.067.311	50.480	-	595.908	4.713.699
Diğer Kısa Vadeli Borçlar ve Gider Karşılıkları	1.023.397	8.382	805.506	-	351	1.837.636
Toplam Türk Lirası Borçlar	1.039.004	4.075.693	855.986	-	800.821	6.771.504
Toplam Yabancı Para Borçlar	-	-	-	-	150.616	150.616
Toplam Parasal Borçlar	1.039.004	4.075.693	855.986	-	951.437	6.922.120

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

ii. Likidite Riski (devam)

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

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	-	4.321.594	29.466.187
Diğer Varlıklar	319.194	105.926	10.894	284.465	-	720.479
Ticari ve Diğer Alacaklar, net	143.112	19.817	-	-	14.127	177.056
İlişkili Taraflardan Alacaklar, net	284	-	-	-	-	284
Toplam Türk Lirası Varlıklar	17.318.494	125.743	25.155.487	284.465	4.335.721	47.219.910
Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	8.132.307	14.825.492	-	-	-	22.957.799
Finansal Yatırımlar	-	-	-	-	86.380.484	86.380.484
Ticari Alacaklar, net	-	-	-	-	-	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar, net	6.598.043	-	-	-	-	6.598.043
Toplam Yabancı Para Varlıklar	14.730.350	14.825.492	-	-	86.380.484	115.936.326
Toplam Parasal Varlıklar	32.048.844	14.951.235	25.155.487	284.465	90.716.205	163.156.236
Parasal Borçlar						
Ticari Borçlar	591.466	-	-	-	-	591.466
İlişkili Taraflara Borçlar	1.173.125	-	-	-	-	1.173.125
Kıdem Tazminatı Karşılığı	-	-	-	-	107.652	107.652
Alınan Depozito ve Teminatlar	-	-	-	-	250.379	250.379
Alınan Avanslar	7.461	14.248.546	31.597	-	32.228	14.319.832
Diğer Kısa Vadeli Borçlar ve Gider Karşılıkları	86.140	-	790.596	-	255	876.991
Toplam Türk Lirası Borçlar	1.858.192	14.248.546	822.193	-	390.514	17.319.445
Toplam Yabancı Para Borçlar	-	-	-	-	131.453	131.453
Toplam Parasal Borçlar	1.858.192	14.248.546	822.193	-	521.967	17.450.898

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

iii. Piyasa Riski

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

iv. Kur Riski

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

Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla net döviz pozisyonu 136.751.597 TL'dir (31 Aralık 2011 - 135.904.834 TL , 31 Aralık 2010 - 115.804.873 TL). Kurlarda yaşanacak %10'luk bir artış Şirket'in kârını 13.675.159 TL artırırken, %10'luk bir azalış ise 13.675.159 TL azaltacaktır.

Yabancı para pozisyonu

Toplam bazda;

	<u>31 Aralık 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
A. Döviz cinsinden varlıklar	136.918.094	136.055.450	115.936.326
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	<u>166.497</u>	<u>150.616</u>	<u>131.453</u>
Net döviz pozisyonu (A-B)	<u><u>136.751.597</u></u>	<u><u>135.904.834</u></u>	<u><u>115.804.873</u></u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

iv. Kur Riski (devam)

Yabancı para pozisyonu

Döviz bazında ayrıntılı;

	31 Aralık 2012			31 Aralık 2011			31 Aralık 2010		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel Para Birimi)	Döviz Tutarı	Döviz Kuru (Tam)	TL Karşılığı (Fonksiyonel Para Birimi)	Döviz Tutarı	Döviz Kuru (Tam)	TL Karşılığı (Fonksiyonel Para Birimi)	Döviz Tutarı	Döviz Kuru (Tam)
1. Bankalar									
ABD Doları	2.848.673	1.598.044	1,7826	4.232.001	2.240.458	1,8889	1.232.815	797.422	1,5460
Avro	17.100.444	7.271.524	2,3517	17.191.285	7.034.653	2,4438	21.724.984	10.602.208	2,0491
2. Finansal Yatırımlar									
ABD Doları	106.977.778	60.012.217	1,7826	105.075.714	55.627.992	1,8889	86.380.484	55.873.534	1,5460
3. İlişkili Taraflardan Alacaklar									
ABD Doları	9.991.199	5.604.846	1,7826	9.556.450	5.059.267	1,8889	6.598.043	4.267.816	1,5460
DÖVİZE BAĞLI VARLIKLAR TOPLAMI	136.918.094			136.055.450			115.936.326		
Alınan Depozito ve Teminatlar (Uzun Vadeli)									
ABD Doları	166.497	93.402	1,7826	150.616	82.037	1,8889	131.453	85.028	1,5460
DÖVİZE BAĞLI BORÇLAR TOPLAMI	166.497			150.616			131.453		
NET DÖVİZ POZİSYONU	136.751.597			135.904.834			115.804.873		

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

iv. Kur Riski (devam)

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

	Döviz Pozisyonu Duyarlılık Analizi Tablosu			
	31 Aralık 2012			
	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	11.965.115	(11.965.115)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısmı (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	11.965.115	(11.965.115)	-	-
	Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde		Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	1.710.044	(1.710.044)	-	-
5- Avro riskinden korunan kısmı (-)	-	-	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	1.710.044	(1.710.044)	-	-
Toplam (3+6)	13.675.159	(13.675.159)	-	-

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

iv. Kur Riski (devam)

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla döviz pozisyonu duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir (TL):

Döviz Pozisyonu Duyarlılık Analizi Tablosu					
			31 Aralık 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	
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü		11.871.355	(11.871.355)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısmı (-)		-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)		11.871.355	(11.871.355)	-	-
		Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde		Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	
4- Avro net varlık/yükümlülüğü		1.719.128	(1.719.128)	-	-
5- Avro riskinden korunan kısmı (-)		-	-	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)		1.719.128	(1.719.128)	-	-
Toplam (3+6)		13.590.483	(13.590.483)	-	-

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

iv. Kur Riski (devam)

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

Döviz Pozisyonu Duyarlılık Analizi Tablosu					
31 Aralık 2010					
	Kar/Zarar		Özkaynaklar		
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değişmesi Halinde		ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değişmesi Halinde		
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	9.407.989	(9.407.989)	-	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan 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		
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	2.172.498	(2.172.498)	-	-	-
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	2.172.498	(2.172.498)	-	-	-
Toplam (3+6)	11.580.487	(11.580.487)	-	-	-

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

v. Faiz Riski

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

31 Aralık 2012, 31 Aralık 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. 31 Aralık 2012 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 311.410 TL daha düşük/yüksek olacaktı (31 Aralık 2011 - 182.467 TL , 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.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

vii. Sermaye Riski Yönetimi (devam)

Şirket'in genel stratejisi geçen yıla göre değişmemiştir. 31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla toplam sermayenin net borçlara oranı aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Toplam borç	4.134.411	6.922.119	17.450.899
Eksi: nakit ve nakit benzerleri	<u>(22.430.420)</u>	<u>(22.344.119)</u>	<u>(39.813.703)</u>
Net borç	<u>(18.296.009)</u>	<u>(15.422.000)</u>	<u>(22.362.804)</u>
Toplam sermaye	304.754.439	292.283.000	254.092.045
Borç/sermaye oranı	(%6)	(%5)	(%9)

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.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

Finansal Varlıklar

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

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

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

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

Finansal Yükümlülükler

Ticari borçlar gerçeğe uygun değerleri üzerinden gösterilmiştir.

26. Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

31 Aralık 2012 tarihinde 3.033,98 TL olan kıdem tazminatı tavanı 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 3.129,25 TL'na yükseltilmiştir (31 Aralık 2011 - 2.731,85 TL).

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);

31 Aralık 2012	89.611.274 TL
31 Aralık 2011	98.867.696 TL
31 Aralık 2010	94.729.818 TL

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

28. Ek Dipnotlar

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir:

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31 Aralık 2012	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2011	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2010
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri VI, No : 11, Md. 27/(b)	132.522.293	129.244.498	128.444.607
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri VI, No : 11, Md. 27/(a)	165.839.593	159.779.222	135.591.187
C	İştirakler	Seri VI, No : 11, Md. 27/(b)	1.696	1.696	1.696
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri VI, No : 11, Md. 24/(g)	-	-	-
	Diğer Varlıklar		10.525.268	10.179.703	7.505.454
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri VI, No : 11, Md. 4/(i)	308.888.850	299.205.119	271.542.944
E	Finansal Borçlar	Seri:VI, No : 11, Md. 35	-	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri:VI, No : 11, Md. 35	-	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri:VI, No : 11, Md. 35	-	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri VI, No : 11, Md. 24/(g)	-	-	-
I	Özkaynaklar	Seri:VI, No : 11, Md. 35	304.754.439	292.283.000	254.092.045
	Diğer Kaynaklar		4.134.411	6.922.119	17.450.899
D	Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)	Seri VI, No : 11, Md. 4/(i)	308.888.850	299.205.119	271.542.944
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31 Aralık 2012	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2011	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2010
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul İçin Tutulan Kısmı	Seri VI, No : 11, Md. 27/(b)	-	-	-
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri VI, No : 11, Md. 27/(b)	19.993.122	21.455.521	22.987.049
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri VI, No : 11, Md. 27/(c)	-	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri VI, No : 11, Md. 27/(c)	-	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri VI, No : 11, Md. 27/(d)	4.321.594	4.321.594	4.321.594
C1	Yabancı İştirakler	Seri VI, No : 11, Md. 27/(c)	-	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri VI, No : 11, Md. 32/A	1.696	1.696	1.696
J	Gayrinakdi Krediler	Seri VI, No : 11, Md. 35	2.473.671	2.308.255	2.057.378
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri VI, No : 11, Md. 25/(n)	-	-	-

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

28. Ek Dipnotlar (devam)

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibariyle portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir (devam):

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Aralık 2012	Önceki Dönem 31 Aralık 2011	Önceki Dönem 31 Aralık 2010	Asgari/ Azami Oranı
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri VI, No : 11, Md. 25/(n)	0,00%	0,00%	0,00%	10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri VI, No : 11, Md. 27/(a), (b)	53,69%	53,40%	49,93%	50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler	Seri VI, No : 11, Md. 27/(b)	42,90%	43,20%	47,30%	50%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri VI, No : 11, Md. 27/(c)	0,00%	0,00%	0,00%	49%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri VI, No : 11, Md. 27/(d)	1,40%	1,44%	1,59%	20%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri VI, No : 11, Md. 32/A	0,00%	0,00%	0,00%	10%
7	Borçlanma Sınırı	Seri VI, No : 11, Md. 35	0,81%	0,79%	0,81%	500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri VI, No : 11, Md. 27/(b)	6,47%	7,17%	8,47%	10%

28.07.2011 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: VI, No: 29 sayılı Tebliğ ile, Seri: VI, No: 11 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin 27 nci maddesinin (d) bendi “Portföyde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20’sini aşamaz” şeklinde değiştirilmiştir. 31 Aralık 2012 tarihli Finansal Tablolara göre, söz konusu arsaların aktif toplamına oranı %1,40 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Aynı Tebliğle, Seri: VI, No: 11 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin 27 nci maddesinin (a) bendi “Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı haklara ve gayrimenkule dayalı projelere aktif toplamının en az %50’si oranında yatırım yapmak zorundadırlar.” şeklinde değiştirilmiştir. Söz konusu oran değişiklik öncesinde de %50 olmakla birlikte “portföy değeri” ve “net aktif değeri” ifadeleri sırasıyla “portföy” ve “aktif toplamı” olarak değiştirilmiştir. 31 Aralık 2012 tarihli Finansal Tablolara göre %53,69 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Ayrıca bu Tebliğle, Seri: VI, No: 11 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin 27 nci maddesinin (b) bendi “Bu Tebliğin 25 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde yazılı varlıklar ile 32/A maddesinde belirtilen iştiraklerin tamamına en fazla aktif toplamının %50’ si oranında.....yatırım yapabilirler.” şeklinde değiştirilmiştir. Söz konusu oran değişiklik öncesinde de %50 olmakla birlikte “portföy değeri” ve “net aktif değeri” ifadeleri sırasıyla “portföy” ve “aktif toplamı” olarak değiştirilmiştir. 31 Aralık 2012 tarihli Finansal Tablolara göre %42,90 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Tebliğin 27 nci maddesinin (b) bendinde, “...Türk Lirası veya yabancı para cinsinden vadesiz ve vadeli mevduata ise en fazla aktif toplamının %10’ u oranında yatırım yapabilirler.” hükmü yer almaktadır. 31 Aralık 2012 tarihli Finansal Tablolara göre, bu oran %6,47 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

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