



ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Faaliyet Raporu 2005

2005 Hesap Yılı
Ortaklar Genel Kurul Toplantısı
28 Mart 2006

Kayıtlı Sermaye
20.000.000 YTL

Çıkarılmış Sermaye
3.565.000 YTL

İÇİNDEKİLER

Yönetim Kurulu'nun Mesajı	3
Yönetim ve Denetim Kurulları	4
Toplantı Gündemi	5
Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu	6
Faaliyetlerimizle İlgili Genel Bilgiler	7
Mali Göstergeler	8
Denetim Kurulu Raporu	9
Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu	10
Bağımsız Denetleme Kuruluşu Raporu	18
Mali Tablolar	19
Ayrıntılı Bilançolar	20
Ayrıntılı Gelir Tabloları	22
Özsermaye Değişim Tablosu	23
Nakit Akım Tablosu	24
Ayrıntılı Gelir Tablosu ve Bilanço Dipnotları	25
Kâr Dağıtım Önerisi	57

SPK YETKİ BELGESİ

YÖNETİM KURULU' NUN MESAJI

Değerli Ortaklarımız,

Ekonomide son yıllarda yakalanan istikrar ve güven ortamı 2005 yılında da devam ettirilmiştir. Avrupa Birliği ile tam üyelik müzakerelerinin başlamasının da etkisiyle ekonomideki iyimser hava güçlenmiştir.

2005 yılı için konulan enflasyon, bütçe ve büyüme hedefleri yakalanmıştır. Ödünsüz uygulanan bütçe disiplini ve sıkı para politikası sonucunda enflasyon % 8' in altına inmiş, bütçe açığı hedeflenen rakamın da altında gerçekleşmiştir. Faiz dışı fazlanın gayrisafi milli hasılaya oranı ise % 6 civarında oluşmuştur. Petrol fiyatlarındaki ciddi artışa rağmen 2005 yılında % 5,8 oranında bir büyüme sağlanmıştır. Özelleştirmede önemli mesafe alınmış ve ülkemize 9 milyar ABD Doları civarında doğrudan yatırım şeklinde yabancı sermaye girişi olmuştur. Doğrudan yatırım şeklindeki yabancı sermaye girişinin 2006 yılında da artarak devam etmesini beklemekteyiz.

Tüm bu olumlu gelişmelerin yanında, 2005 yılında cari işlemler hesabı 22,9 milyar ABD Doları tutarında açık vermiştir. Yüksek reel faiz oranının etkisiyle yurt dışından portföy yatırımı şeklinde büyük miktarda döviz girişi olmuş, bunun sonucunda Türk Parasında aşırı değerlenme yaşanmıştır. Düşük döviz kurunun etkisiyle ithalat patlamış, ihracat artış hızı ise yavaşlamıştır. Ayrıca 2005 yılında istihdam konusunda önemli bir gelişme sağlanamamıştır. Ekonominin önemli iki sorunu olan cari işlemler açığı ve işsizlik sorunu konularında 2006 yılında olumlu gelişmeler beklemekteyiz.

Ekonomide genel olarak yaşanan olumlu havanın etkisiyle gayrimenkul piyasasında da önemli bir canlanma gözlenmiştir. Gayrimenkul talebindeki artış sonucunda 2005 yılında bankaların açtığı konut edindirme kredileri rekor düzeylere ulaşmıştır. Avrupa Birliği ile tam üyelik müzakerelerine başlanmasının yarattığı olumlu havanın da etkisiyle, uluslararası yatırımcıların gayrimenkul sektörüne ilgisi sürekli olarak artmaktadır. Bu ilginin 2006 yılında daha da artacağını tahmin etmekteyiz.

İnşaat sektöründe yaşanan olumlu gelişmelere paralel olarak, 2005 yılı içinde yeni projemizin satışına başlamış bulunuyoruz. Satışları çok başarılı olarak devam eden projemizin inşaat faaliyetlerine de 2006 yılında başlanacaktır. Yeni projelerin bilançolara olumlu yansımaları ise önümüzdeki yıllarda olacaktır. Borsada çok uzun zamandır iskontolu işlem gören hisse senedimiz, bu olumlu beklentiler ışığında önemli ölçüde değer kazanmıştır.

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, kurumsal yapıları ile ülke ekonomisinin lokomotifi olan inşaat sektörüne kaynak yaratma açısından oldukça önemli bir fonksiyon üstlenmişlerdir. 2006 yılında özellikle uluslararası sermayenin ülkemize çekilmesi için çaba harcanacak ve yabancı yatırımcılar ile işbirliği olanakları değerlendirilecektir.

Bu olumlu beklentiler içinde Değerli Heyetinizi sevgi ve saygıyla selamlarız.

Yönetim Kurulu

YÖNETİM VE DENETİM KURULLARI

<u>Yönetim Kurulu</u>	<u>Görevi</u>	<u>Görev Başlangıç Tarihi</u>	<u>Görev Bitiş Tarihi</u>
İzzet Garih	Yönetim Kurulu Başkanı	28.03.2005	28.03.2006
Vedat Aksel Alaton	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	28.03.2005	28.03.2006
Mesut Zaloğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	28.03.2005	28.03.2006
Seyit Mehmet Buruk	Yönetim Kurulu Üyesi	28.03.2005	28.03.2006
Hilmi Önder Şahin	Yönetim Kurulu Üyesi	28.03.2005	28.03.2006
Mehmet Kutman	Yönetim Kurulu Üyesi	28.03.2005	28.03.2006
Murat Goldştayn	Yönetim Kurulu Üyesi	28.07.2005	28.03.2006

Denetim Kurulu

Mustafa Filiz	28.03.2005	28.03.2006
Ümit Nuri Yıldız	28.03.2005	28.03.2006
Hami Özçelik Çataloğlu	28.03.2005	28.03.2006

Bağımsız Denetleme Kuruluşu

Denge Serbest Muhasebe ve Müşavirlik Hizmetleri A.Ş.
(Mazars üyesi)

28 MART 2006 TARİHLİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI GÜNDEMİ

1. Divan Heyeti'nin seçimi hususunda müzakere ve karar.
2. Genel Kurul toplantı tutanağının imzalanması için Divan Heyeti'ne yetki verilmesi hususunda müzakere ve karar.
3. a) 2005 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu ile 2005 yılı Bilanço, Gelir Tablosunun okunması,
b) Murakıplar Kurulu Raporu'nun okunması,
c) Bağımsız denetleme kuruluşu raporunun okunması,
d) 2005 yılı Bilanço, Gelir tablosunun tasdiki,
e) 2005 yılı faaliyetlerinden dolayı, Yönetim Kurulu Üyeleri'nin ve Şirket Murakıpları'nın ibrası hususlarında müzakere ve karar.
4. 2005 yılı faaliyet dönemi kârının tevzii hususunda Yönetim Kurulu teklifinin müzakeresi ve karar.
5. Yönetim Kurulu seçimi, görev süresi ile üyelerin ücretlerinin tesbiti hususlarında müzakere ve karar.
6. Murakıp seçimi, süresi ile ücretlerinin tesbiti hususunda müzakere ve karar.
7. Sermaye Piyasası Mevzuatı'na göre Yönetim Kurulu'nca seçilmiş bulunan bağımsız denetleme kuruluşu ile hesaplarımızın denetimi için denetleme sözleşmesi imzalanması ve sözleşme taslağının onayı hususunda müzakere ve karar.

Yönetim Kurulu

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerli Ortaklarımız,

Şirketimizin 2005 yılı faaliyet sonuçlarını yansıtan Bilanço ve Gelir Tablosu'yla birlikte diğer mali tablolarını değerli heyetinizin görüş ve eleştirilerine sunuyoruz.

- a) Faaliyet raporumuz 01.01.2005 – 31.12.2005 dönemini kapsamaktadır.
- b) 2005 yılında Yönetim ve Denetim Kurulları'nda yer almış üye ve murakıpların görev süreleri 4. sayfadaki tabloda belirtilmiştir.

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 2005 yılı faaliyet sonuçlarını gösteren mali tabloları, Denge Serbest Muhasebe ve Müşavirlik Hizmetleri A.Ş. (Mazars üyesi) tarafından bağımsız denetime tabi tutulmuştur.

- c) 2005 faaliyet yılında ortaklığımızın kayıtlı sermaye tavanı 20.000.000 YTL'dir.
- d) Çıkarılmış sermayemiz 3.565.000 YTL SPK'nın Seri: XI, No: 25 sayılı "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ"i hükümleri gereğince hesaplanan dönem kârımız 10.183.740 YTL'dir.
- e) 28 Mart 2005 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantımıza katılım oranı %51'dir. Sermayemizin %10'undan fazlasına sahip olan ortaklarımız; %15,54 hisse ile Alarko Holding A.Ş. ve %34,78 hisse ile Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş.'dir.

Son üç yıllık faaliyet döneminde, ödenmiş sermaye üzerinden; 2002 yılında %20 temettü ödenmiştir.

Yönetim Kurulu tarafından Genel Kurulumuzun onayına sunulan 2005 yılına ilişkin kâr dağıtım önerisi raporun son bölümünde yer almaktadır. İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'na kayıtlı ve orada işlem gören 1 YTL nominal değerindeki hisse senedimizin rapor tanzim tarihindeki değeri 68,00 YTL'dir.

- f) 2005 yılında vakıf ve derneklere bağış yapılmamıştır.
- g) 31 Aralık 2005 tarihi itibarıyla iştiraklerimizdeki ortaklık oranımız, 2004 yılı dönem kârları ve 2005 yılında elde ettiğimiz temettülerle ilgili bilgiler Gelir Tablosu ve Bilanço dipnotlarında yer almaktadır.

FAALİYETLERİMİZLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

Son yıllarda yakalanan istikrar ve güven ortamının sonucunda ülkemiz ekonomisinde kayda değer bir canlanma yaşanmıştır. Uygulanan sıkı maliye ve para politikası sayesinde enflasyon ve faiz oranlarındaki düşüş trendi 2005 yılında da devam etmiş, büyüme oranı ise % 5,8 olarak gerçekleşmiştir.

Ekonomide yaşanan olumlu havanın etkisi 2005 yılında gayrimenkul piyasasına da büyük ölçüde yansımış, talepteki canlanma ve uygun kredi koşulları sonucunda rekor seviyede konut edindirme kredisi kullanılmıştır.

Gayrimenkul talebindeki ciddi artış ile birlikte, hazırlıkları büyük ölçüde tamamlanmış olan inşaat projelerimize hız verilmiş ve 2005 yılı içinde Alkent İstanbul 2000 Projemizin üçüncü fazını oluşturan Göl Malikaneleri projesine başlanmıştır. Satışları başarılı bir şekilde devam etmekte olan bu projenin inşaat faaliyetlerine 2006 yılında başlanacaktır. Ayrıca şehir merkezinde konut, alışveriş merkezi ve hipermarket yapımına uygun araziler araştırılmaktadır. Bu araziler üzerinde inşa edilecek büyük alışveriş merkezleri ve hipermarketler kiralama yoluyla değerlendirilecektir.

Türkiye'nin en seçkin tatil köylerinden biri olan Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü ve İstanbul'un en prestijli konut projelerinden olan Alkent Etiler'in içinde yer alan Alkent Çarşı 2004 yılında satın alınarak portföyümüze dahil edilmişti. Gerçekleştirilen bu yatırımlarla Şirketimiz önemli boyutta uzun vadeli kira geliri elde etmeye başlamış ve 2005 yılında kira gelirleri gelir tablomuza büyük bir katkı yapmıştır. Ayrıca bu gayrimenkullerin değer artışı Ortaklığımızın aktif yapısını güçlendirmiştir.

Şirketimize ait İstanbul'un en gelişmiş modern iş ve ticaret merkezi bölgesi olan Maslak'taki arazide ise imar çalışmaları sürmektedir. Bu çalışmaların tamamlanmasının ardından geliştirilecek iş ve alışveriş merkezi projesi Maslak bölgesine yeni bir soluk kazandıracaktır.

Şirketimizin 2004 yılı sonunda 162.470.537 YTL olan net varlık değeri yaklaşık % 13 artışla, 2005 yılı sonunda 183.141.977 YTL'ye, hisse senedi başına net aktif değeri 51,37 YTL'ye ulaşmıştır. 2005 yılı net karımız ise 10.183.740 YTL olarak gerçekleşmiştir.

MALİ GÖSTERGELER

31 Aralık 2005 tarihi itibarıyla düzenlenen bağımsız denetimden geçmiş enflasyona göre düzeltilmiş mali tablolara göre;

- a) Net Satış Hasılatı 12.170.157 YTL olarak gerçekleşmiştir. Bu tutarın 6.342.592 YTL'si arsa satışlarından, 5.827.565 YTL kira gelirlerinden oluşmaktadır.
- b) Net Dönem Kârı 10.183.740 YTL'dir. Bilindiği üzere gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları Kurumlar Vergisi'nden istisna edilmiştir.
- c) Şirketimizin gayrimenkul portföy değeri, net aktif değeri ve pay başına net aktif değer hesabı aşağıdaki gibidir :

		(YTL)
İstanbul / Büyükçekmece	Eskice Köyü Arsası – 1 Adet Parsel	6.024.000
İstanbul / Büyükçekmece	Eskice Köyü Arsası – 5 Adet Parsel	6.646.500
Maslak / Sarıyer	Arsası	23.700.000
İstanbul / Beyoğlu	Alarko İş Merkezi	1.065.000
İstanbul / Karaköy	Alarko İş Merkezi	860.000
Ankara / Çankaya	Alarko İş Merkezi	2.015.000
İstanbul / Büyükçekmece	Alkent İstanbul 2000 1 Adet Villa	990.000
İstanbul / Büyükçekmece	Eskice Köyü Yatırım Harcamaları	2.575.970
Fethiye Hillside Beach Club	Tatil Köyü	47.780.000
Etiler Alkent Çarşısı	39 Adet Dükkan	5.410.400
Hisse Senetleri		2.851.329
Tahvil ve Bonolar		10.645.231
Yatırım Fonları		62.285.808
Vadeli Döviz Tevdiat		11.225.617
Vadeli YTL Mevduat		1.515.524
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ		185.590.379
Hazır Değerler		12.406
Alacaklar		8.384.799
Borçlar (-)		11.014.831
Diğer Aktifler		169.224
NET AKTİF DEĞER		183.141.977
PAY SAYISI		3.565.000
PAYBAŞI NET AKTİF DEĞER		51,37

DENETİM KURULU RAPORU

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. GENEL KURULU' NA

ORTAKLIĞIN

UNVANI : ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MERKEZİ : Muallim Naci Cad. No : 69 34347 Ortaköy – İstanbul
SERMAYESİ : KAYITLI 20.000.000 YTL
: ÇIKARILMIŞ 3.565.000 YTL
FAALİYET KONUSU : Esas Mukavelesinde gösterildiği şekilde.

DENETÇİ VEYA DENETÇİLERİN ADI VE GÖREV SÜRELERİ, ORTAK VEYA ŞİRKETİN PERSONELİ OLUP OLMADIKLARI :

1. MUSTAFA FİLİZ (Görev Süresi 28.03.2005 – 28.3.2006 tarihleri arasında olup, ortak ve şirket personeli değildir.)
2. ÜMİT NURİ YILDIZ (Görev Süresi 28.03.2005 – 28.3.2006 tarihleri arasında olup, ortak ve şirket personeli değildir.)
3. HAMİ ÖZÇELİK ÇATALOĞLU (Görev Süresi 28.03.2005 – 28.3.2006 tarihleri arasında olup, ortak ve şirket personeli değildir.)

KATILINAN YÖNETİM KURULU VE YAPILAN DENETLEME KURULU TOPLANTISI SAYISI :

Katılınan Yönetim Kurulu toplantı sayısı üçtür.
Denetim Kurulu toplantı sayısı ikidir.

ORTAKLIĞIN HESAPLARI, DEFTER VE BELGELERİ ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMENİN KAPSAMI, HANGİ TARİHLERDE İNCELEME YAPILDIĞI VE VARILAN SONUÇ :

Ortaklığın yasal defter ve belgeleri üzerinde Türk Ticaret Kanunu, Diğer Mevzuat Hükümleri, Ortaklığın Esas Mukavelesi, Genel Kurul ve Yönetim Kurulu kararlarına uygunluğu açısından birinci altı aylık dönem için 25-26 Temmuz 2005 tarihinde, ikinci altı aylık dönem için 24-25 Ocak 2006 tarihinde olmak üzere yapılan iki denetimde varılan sonucun müsbet olduğu görülmüştür.

TÜRK TİCARET KANUNU' NUN 353. MADDESİNİN I. FIKRASININ 3 NUMARALI BENDİ GEREĞİNCE ORTAKLIK VEZNESİNDE YAPILAN SAYIMLARIN SAYISI VE SONUÇLARI :

Ortaklığın veznesi dört defa kontrol edilerek sayım yapılmıştır.

TÜRK TİCARET KANUNU' NUN 353. MADDESİNİN I. FIKRASININ 4 NUMARALI BENDİ GEREĞİNCE YAPILAN İNCELEME TARİHLERİ VE SONUÇLARI :

Her ay şirket kayıtları TTK.'nın 353/1-4 maddesinde bahsi geçen kıymetlerin mevcut olup olmadığı noktasından incelenmiş olup, kıymetlerin kayıtlara uygunluğu görülmüştür.

İNTİKAL EDEN ŞİKAYET VE YOLSUZLUKLAR VE BUNLAR HAKKINDA YAPILAN İŞLEMLER :

Göreve atandığımız 28.3.2005 tarihinden bugüne kadar tarafımıza herhangi bir yolsuzluk veya şikayet intikal etmemiştir.

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 01.01.2005 – 31.12.2005 dönemi hesap ve işlemlerini Türk Ticaret Kanunu, Ortaklığın Esas Sözleşmesi ve diğer mevzuat ile genel kabul görmüş muhasebe ilke ve standartlarına göre incelemiş bulunmaktayız. Görüşümüze göre, içeriğini benimsediğimiz ekli 31.12.2005 tarihi itibarıyla düzenlenmiş Bilanço, Ortaklığın anılan tarihteki mali durumunu, 01.01.2005 – 31.12.2005 dönemine ait Gelir Tablosu, anılan döneme ait faaliyet sonuçlarını gerçeğe uygun ve doğru olarak yansıtmakta, karın dağıtımını önerisi yasalara ve ortaklık esas sözleşmesine uygun bulunmaktadır.

Bilançonun ve Gelir Tablosunun onaylanmasını ve Yönetim Kurulu'nun aklanmasını oylarınıza arz ederiz.

DENETİM KURULU

Mustafa Filiz

Ümit Nuri Yıldız

Hami Özçelik Çataloğlu

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

1. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplerin uygulanması için gerekli özeni göstermiştir. Konuya ilişkin açıklamalar aşağıdaki bölümlerde yer almaktadır.

• BÖLÜM I – PAY SAHİPLERİ

2. Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi

Pay Sahipleri ile İlişkiler biriminin görevleri Alarko Şirketler Topluluğu bünyesinde oluşturulan Hissedarlar Servisi tarafından yürütülmektedir.

Hissedarlar Servisi Müdürü Avukat Aysel Yürür ve Personeli Emel Ecevit'tir.

İletişim bilgileri:

Tel : 0212 227 52 00

Faks : 0212 236 42 08

E-mail adresi: aysel.yurur@alarko.com.tr

Dönem içinde şirketin Genel Kurul toplantısı yapılmış, Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin yararlanacağı dokümanlar hazırlanmış ve Genel Kurul sonuçları kamuyu aydınlatmak amacıyla İMKB ve SPK'ya bildirilmiştir. Dönem içinde 55 civarında yatırımcının başvurusu yanıtlanmıştır.

3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Pay Sahipleri genel olarak şirketin yatırımları, cirosu, sermaye artırım ve kâr payı ödemeleri konusunda sorular yöneltmektedir. Yıl içinde 55 civarında bilgi talep edilmiştir. Talep edilen bilgiler ve verilen cevaplar Yönetim Kurulu'na bildirilmiştir.

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

4. Genel Kurul Bilgileri

Yıllık olağan Genel Kurul toplantısı yapılmış ve %51 nisapla toplanmıştır. Toplantıya medya katılmıştır.

Toplantıya davet ilanla ve İMKB'ye bildirim suretiyle yapılmıştır.

Genel Kurul öncesi faaliyet raporu, murakıp raporu, mali tablolar, ana sözleşme, gündem, Yönetim Kurulu'nun kâr dağıtım önerisi şirket merkezinde pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur. Kâr dağıtım önerisi İMKB ve SPK'ya Genel Kurul öncesi bildirilmiştir. Genel Kurul'da pay sahipleri soru sorma haklarını kullanmakta ve bu sorulara cevap verilmektedir. Büyük ortaklar dışında öneri verilmemiştir.

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

Genel Kurul tutanakları şirket merkezinde pay sahiplerine açık tutulmaktadır.

5. Oy Hakları ve Azınlık Hakları

Oy hakkında imtiyaz yoktur. Azınlık paylar yönetimde temsil edilmemektedir. Birikimli oy kullanma yöntemine yer verilmemiştir.

6. Kâr Dağıtım Politikası ve Kâr Dağıtım Zamanı

Şirketin kârına katılım konusunda herhangi bir imtiyaz yoktur. Kâr dağıtımını yasal süreler içinde gerçekleştirilmektedir.

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

2006 ve izleyen yıllarda SPK 'nın kar dağıtımını zorunluluğunu kaldırması halinde, yapılacak yeni yatırımlar ve likidite durumu dikkate alınmak suretiyle kar dağıtımını konusunda karar verilecektir.

7. Payların Devri

Şirket esas sözleşmesinde pay devrini kısıtlayan özel bir hüküm bulunmamaktadır.

• BÖLÜM II – KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

8. Şirket Bilgilendirme Politikası

Şirketin yıllık olağan Genel Kurul toplantısından sonra, Genel Müdür tarafından yazılı ve görsel basın yoluyla kamuya yıllık bilgiler ve gelecek döneme ilişkin beklentiler açıklanmaktadır.

Yıl içinde kamuya açıklanacak önemde gelişmeler olması halinde, gerekli özel durum açıklamaları da zamanında yapılmaktadır.

Münhasıran kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve şirkete yöneltilen soruları cevaplamak üzere Hissedarlar Servisi Müdürlüğü görevlendirilmiştir. Yıl içinde Şirkete yöneltilen yazılı ve sözlü sorular bu birim tarafından cevaplandırılmakta, sorulan sorular ve cevapları hakkında Yönetim Kurulu da bilgilendirilmektedir.

Yönetim Kurulu Üyeleri ve yöneticilerinin şirketin ihraç ettiği sermaye piyasası araçları üzerinde son bir yıl içerisinde yaptıkları alım satım işlemi bulunmamaktadır.

Şirketin bilgilendirme politikasının yürütülmesi ile sorumlu kişiler, Genel Müdür Harun Moreno ve Mali ve İdari İşler Müdürü Ahmet Yüksel Varol'dur.

9. Özel Durum Açıklamaları

Yıl içinde 13 özel durum açıklaması yapılmıştır.

Ek açıklama istenmemiştir.

10. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin internet sitesi bulunmaktadır. Şirketin internet sitesinin adresi www.alarkoyatirim.com.tr 'dir.

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

Bu raporun 10. maddesi kapsamında ise Kurumsal Yönetim İlkeleri II. Bölüm madde 1.11.5'te sayılan bilgilere, yine aşağıda belirtilen linklerden ulaşılabilir.

LİNKLERİN LİSTESİ:

1) Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

• BÖLÜM I - PAY SAHİPLERİ

- 2) Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi
- 3) Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı
- 4) Genel Kurul Bilgileri
- 5) Oy Hakları ve Azınlık Hakları
- 6) Kâr Dağıtım Politikası ve Kâr Dağıtım Zamanı
- 7) Payların Devri

• BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

- 8) Şirket Bilgilendirme Politikası
- 9) Özel Durum Açıklamaları
- 10) Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği
 - Ticaret Sicili Bilgileri
 - Son durum itibarıyla ortaklık ve yönetim yapısı
 - İmtiyazlı paylar hakkında detaylı bilgi
 - Değişikliklerin yayımlandığı Ticaret Sicil Gazetelerinin tarih ve sayısı ile birlikte Şirket esas sözleşmesinin son hali
 - Özel Durum Açıklamaları
 - Yıllık Faaliyet Raporları
 - Periyodik Mali Tablo ve Raporlar
 - Portföy Tablosu
 - İzahnameler ve Halka Arz Sirküleri
 - Genel Kurul Toplantılarının Gündemleri
 - Genel Kurul Toplantılarının Katılanlar Cetveli ve Toplantı Tutanaqları
 - Vekâleten Oy Kullanma Formu
 - Çağrı yoluyla hisse senedi veya vekâlet toplanmasında hazırlanan zorunlu bilgi formları ve benzeri formlar
 - Sermaye Piyasası Araçlarının değerine etki edebilecek önemli Yönetim Kurulu Kararlarının toplantı tutanaqları
 - Sıkça sorulan sorular (şirkete ulaşan bilgi talepleri, soru ve ihbarlar ile bunlara verilen cevaplar)
 - Sürekli Bilgilendirme Formu
 - Portföy Bilgileri
 - Toplam Portföy Değerine Göre Oranlar
 - Yönetim Kurulu Üyeleri ve Genel Müdürü
 - Yatırım Amacı / Stratejisi
 - Esas Sözleşmesi
 - İzahnamesi
 - Mali Tablolar
 - Özel Durum Açıklamaları
 - Gayrimenkul Değerleme (Ekspertiz) Raporları

- 11) Gerçek Kişi Nihai Hâkim Pay Sahibi / Sahiplerinin Açıklanması
- 12) İçeriden Öğrenebilecek Durumda Olan Kişilerin Kamuya Duyurulması

• **BÖLÜM III - MENFAAT SAHİPLERİ**

- 13) Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi
- 14) Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı
- 15) İnsan Kaynakları Politikası
- 16) Müşteri ve Tedarikçilerle İlişkiler Hakkında Bilgiler
- 17) Sosyal Sorumluluk

• **BÖLÜM IV - YÖNETİM KURULU**

- 18) Yönetim Kurulu'nun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler
- 19) Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri
- 20) Şirketin Misyon ve Vizyonu ile Stratejik Hedefleri
- 21) Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması
- 22) Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yöneticilerin Yetki ve Sorumlulukları
- 23) Yönetim Kurulu'nun Faaliyet Esasları
- 24) Şirketle Muamele Yapma ve Rekabet Yasağı
- 25) Etik Kurallar
- 26) Yönetim Kurulu'nda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı
- 27) Yönetim Kurulu'na Sağlanan Mali Haklar

11. Gerçek Kişi Nihai Hakim Pay Sahibi / Sahiplerinin Açıklanması

Şirketin gerçek kişi nihai hakim pay sahipleri istendiği takdirde şirketimiz tarafından açıklanmaktadır.

12. İçeriden Öğrenebilecek Durumda Olan Kişilerin Kamuya Duyurulması

İçeriden öğrenebilecek kişilerin listesi daha önce kamuya duyurulmamıştır. İlk defa bu raporla duyurulmaktadır. Bu kişilerin isimleri aşağıda yer almaktadır.

- Ayhan Yavrucu
- İzzet Garih
- Vedat Aksel Alaton
- Mesut Zaloğlu
- Hilmi Önder Şahin
- Seyit Mehmet Buruk
- Mehmet Kutman
- Murat Goldştayn
- Mustafa Filiz
- Ümit Nuri Yıldız
- Harun Moreno
- Ömer Çelik
- Ahmet Yüksel Varol
- Aysel Yürür
- Ayhan Arı

• BÖLÜM III – MENFAAT SAHİPLERİ

13. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Şirketimizin menfaat sahipleri, kendilerini ilgilendiren hususlarda düzenli olarak bilgilendirilmektedir.

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

14. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Şirketimizin menfaat sahiplerinin yönetime katılımı konusunda özel bir model oluşturulmamıştır. Menfaat sahiplerinin hakları mevzuat tarafından korunmaktadır.

15. İnsan Kaynakları Politikası

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

Personel alımına ilişkin kriterler yazılı olarak belirlenmekte ve bu kriterlere uyulmaktadır.

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

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

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

İki yıllık periyotlarda, bağımsız bir yurt dışı kuruluşa “Çalışan Memnuniyeti” anketi yaptırılmakta ve anket sonuçlarına göre gerekli düzenlemeler yapılmaktadır.

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

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

16. Müşteri ve Tedarikçilerle İlişkiler Hakkında Bilgiler

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

17. Sosyal Sorumluluk

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

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

• BÖLÜM IV – YÖNETİM KURULU

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

Yönetim Kurulu

İzzet Garih	Başkan
Vedat Aksel Alaton	Başkan Vekili
Mesut Zaloğlu	Üye
Hilmi Önder Şahin	Üye
Seyit Mehmet Buruk	Üye
Mehmet Kutman	Üye (bağımsız)
Murat Goldştayn	Üye (bağımsız)

Genel Müdür

Harun Hanne Moreno

Yönetim Kurulu'nda 2 bağımsız üye vardır.

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

19. Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri

Yönetim Kurulu üye seçiminde aranan asgari nitelikler SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan niteliklerle örtüşmektedir. Şirket esas sözleşmesinde, Yönetim Kurulu üyelerinin Türk Ticaret Kanunu ve SPK mevzuatında üye seçimi için öngörülen şartları taşımaları gerektiği belirtilmektedir.

20. Şirketin Misyon ve Vizyonu ile Stratejik Hedefler

Ortaklığımız, Alarko Şirketler Topluluğu'nun 55 yıllık birikimini, arazi geliştirme sektöründe daha verimli olarak değerlendirmesi amacıyla Türkiye'de kurulmuş ve % 49 oranında halka açılmış ilk gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.

Yaklaşık 35 yıldır yapageldiğimiz arazi geliştirme projelerinde topluma öncelikle;

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

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

21. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

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

Ayrıca kurulan Denetimden Sorumlu Komite de söz konusu hususları inceleyerek, Yönetim Kurulu'na önerilerde bulunmaktadır. Denetimden Sorumlu Komite ve Yönetim Kurulu alınması gereken önlemleri belirlemekte ve Genel Müdür aracılığı ile gerekli talimatları şirket yöneticilerine vermektedir.

22. Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yöneticilerin Yetki ve Sorumlulukları

Yönetim Kurulu üyeleri ve yöneticilerinin yetki ve sorumluluklarına şirket ana sözleşmesinde yer verilmiştir.

23. Yönetim Kurulu'nun Faaliyet Esasları

Yönetim Kurulu dönem içinde 11 toplantı yapmıştır. Gündemi Yönetim Kurulu Başkanı tespit eder. Toplantılara katılım fiilen sağlanmıştır.

Yönetim Kurulu, Kararları'nı oy birliği ile almaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin ağırlıklı oy hakkı yoktur.

24. Şirketle Muamele Yapma ve Rekabet Yasağı

Şirket Yönetim Kurulu üyeleri için dönem içinde şirketle işlem yapma ve rekabet yasağı uygulanmaktadır.

25. Etik Kurallar

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

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

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

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

Etik kuralları içeren bu felsefemiz ayrıca kurum içi intranet sisteminde ve www.alarkoyatirim.com.tr web sitesinde yayımlanmaktadır.

Tüm Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mensupları bu kurallara uymakla yükümlüdür.

Etik kurallar, çalışanların amirleri tarafından hiyerarşik yapıda takip edilir.

Etik kurallara aykırı herhangi bir unsurun tespiti durumunda çalışanlar derhal Yönetimi bilgilendirmekle yükümlüdürler.

Yönetim Kurulu; Denetim Kurulu, Genel Müdür ve diğer ilgili yöneticiler tarafından kendisine bildirilen, bilinen veya kuşku edilen ihlalleri inceleyerek veya gerektiğinde Denetim Grubu'na inceleterek bu etik kurallara uyulmasını sağlar.

İhlalin sabit olması halinde, Yönetim Kurulu tarafından yetkilendirilmiş olan Genel Müdür uygun gördüğü disiplin cezalarını verir.

26. Yönetim Kurulu'nda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Şirketimizin denetimden sorumlu komitesi yasal süresi içinde oluşturulmuş olup, SPK tebliği ile belirlenen görevleri yürütmektedir. Bu komitenin üyeleri Mesut Zaloğlu ve Seyit Mehmet Buruk'tur.

27. Yönetim Kurulu'na Sağlanan Mali Haklar

Yönetim Kurulu üyelerine herhangi bir hak ve menfaat sağlanmamış olup, Genel Kurul kararı gereği ücret de ödenmemektedir.

Şirketin herhangi bir Yönetim Kurulu üyesi ve yöneticisine borç verilmemiş, kredi kullanılmamış ve lehine kefalet gibi teminatlar verilmemiştir.

BAĞIMSIZ DENETLEME KURULUŞU RAPORU

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 31 ARALIK 2005 HESAP DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2005 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bilançosunu ve bu tarihte sona eren hesap dönemine ait gelir tablosu ile özsermaye değişim ve nakit akım tablolarını incelemiş bulunuyoruz. İncelememiz, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından yayımlanan denetim ilke ve kurallarına göre yapılmış ve dolayısıyla hesap ve işlemlerle ilgili olarak muhasebe kayıtlarının kontrolü ile gerekli gördüğümüz diğer denetim yöntem ve tekniklerini içermiştir.

Görüşümüze göre, söz konusu mali tablolar, Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2005 tarihindeki mali durumunu ve bu tarihte sona eren hesap dönemine ait faaliyet sonucunu, mevzuata ve SPK tarafından yayımlanmış muhasebe standartlarına (Not 2) uygun olarak doğru bir biçimde yansıtmaktadır.

Görüşümüzü etkilememekle birlikte aşağıdaki hususa dikkat çekmek isteriz:

- Seri: XI, No: 25 Sayılı Tebliğ, 1 Ocak 2005 tarihinden sonra sona eren ilk ara dönem mali tablolarından geçerli olmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girmiş olup, ilgili Tebliğ'in 717 inci maddesi uyarınca ilk kez hazırlanan ilişikteki 31 Aralık 2005 tarihinde sona eren hesap dönemine ait gelir tablosu ile özsermaye değişim ve nakit akım tabloları 31 Aralık 2004 tarihinde sona eren hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak sunulmamıştır. Şirket, 31 Aralık 2005 hesap dönemine ait bilançosunun açılış değerlerini oluşturan 31 Aralık 2004 tarihli bilançosunu ve aynı tarihli bilanço dipnotlarını Tebliğ'in 717 inci maddesi kapsamında karşılaştırma amacıyla sunmaktadır.

İstanbul, 27 Şubat 2006

**DENGE SERBEST MUHASEBE VE
MÜŞAVİRLİK HİZMETLERİ A.Ş.
MAZARS Üyesi**

Moris Moreno, SMMM
Sorumlu Ortak Başdenetçi

MALİ TABLOLAR

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2005 - 31 ARALIK 2004 TARİHLİ BİLANÇOLAR (YTL)

	Dipnot Referanslar I	Bağımsız Denetim'den	
		Geçmiş 31.12.2005	Geçmiş 31.12.2004
BİLANÇO (YTL)			
VARLIKLAR			
Cari / Dönen Varlıklar		121.858.234	98.625.312
Hazır Değerler	4	12.753.547	13.147.948
Menkul Kıymetler (net)	5	72.931.038	52.468.823
Ticari Alacaklar (net)	7	2.470.585	116.086
Finansal Kiralama Alacakları (net)	8	0	0
İlişkili Taraflardan Alacaklar (net)	9	5.832.593	4.030.701
Diğer Alacaklar (net)	10	0	0
Canlı Varlıklar (net)	11	0	0
Stoklar (net)	12	27.811.187	28.791.310
Devam Eden İnşaat Sözleşmelerinden Alacaklar (net)	13	0	0
Ertelenen Vergi Varlıkları	14	0	0
Diğer Cari/Dönen Varlıklar	15	59.284	70.444
Cari Olmayan / Duran Varlıklar		43.277.011	43.926.231
Ticari Alacaklar (net)	7	0	0
Finansal Kiralama Alacakları (net)	8	0	0
İlişkili Taraflardan Alacaklar (net)	9	0	0
Diğer Alacaklar (net)	10	0	0
Finansal Varlıklar (net)	16	2.852.525	2.016.113
Pozitif/Negatif Şerefiye (net)	17	0	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (net)	18	40.344.379	41.750.693
Maddi Varlıklar (net)	19	72.810	146.452
Maddi Olmayan Varlıklar (net)	20	7.297	12.825
Ertelenen Vergi Varlıkları	14	0	0
Diğer Cari Olmayan/Duran Varlıklar	15	0	148
TOPLAM VARLIKLAR		165.135.245	142.551.543

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetim'den	
		Geçmiş 31.12.2005	Geçmiş 31.12.2004
YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		12.431.516	894.455
Finansal Boçlar (net)	6	0	0
Uzun Vadeli Finansal Borçların Kısa Vadeli Kısımları (net)	6	0	0
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar (net)	8	0	0
Ticari Borçlar (net)	7	406.735	50.601
İlişkili Taraflara Borçlar (net)	9	1.299	1.254
Alınan Avanslar	21	8.530.716	34.782
Devam Eden İnşaat Sözleşmeleri Hakediş Bedelleri (net)	13	0	0
Borç Karşılıkları	23	1.968.241	435.716
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	14	0	0
Diğer Yükümlülükler (net)	15	1.524.525	372.102
Uzun Vadeli Yükümlülükler		80.208	53.680
Finansal Borçlar (net)	6	0	0
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar (net)	8	0	0
Ticari Borçlar (net)	7	0	0
İlişkili Taraflara Borçlar (net)	9	0	0
Alınan Avanslar	21	0	0
Borç Karşılıkları	23	80.208	53.680
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	14	0	0
Diğer Yükümlülükler (net)	15	0	0
ANA ORTAKLIK DIŞI PAYLAR		0	0
ÖZSERMAYE		152.623.521	141.603.408
Sermaye	25	3.565.000	3.565.000
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi	25	0	0
Sermaye Yedekleri	26	142.238.951	141.402.578
Hisse Senetleri İhraç Primleri		0	0
Hiss Senedi İptal Karları		0	0
Yeniden Değerleme Fonu		0	0
Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu	26	1.642.970	806.597
Öz Sermaye Enflasyon Düzeltmesi Farkları	26	140.595.981	140.595.981
Kâr Yedekleri	27	0	0
Yasal Yedekler		0	0
Statü Yedekleri		0	0
Olağanüstü Yedekler		0	0
Özel Yedekler		0	0
Sermayeye Eklenecek İştirak Hisseleri ve Gayrimenkul Satış Kazançları		0	0
Yabancı Para Çevrim Farkları		0	0
Net Dönem Kârı/Zararı		10.183.740	-3.364.170
Geçmiş Yıllar Kâr/Zararları	28	-3.364.170	0
TOPLAM ÖZSERMAYE VE YÜKÜMLÜLÜKLER		165.135.245	142.551.543

İlişikteki bilanço dipnotları bu mali tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
01 OCAK 2005-31 ARALIK 2005 VE 01 EKİM 2005-31 ARALIK 2005 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT GELİR TABLOLARI (YTL)

GELİR TABLOSU (YTL)	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetim'den	
		Geçmiş 01.01.2005- 31.12.2005	Geçmiş 01.10.2005- 31.12.2005
ESAS FAALİYET GELİRLERİ		12.170.157	7.194.951
Satış Gelirleri (net)	36	12.170.157	7.194.951
Satışların Maliyeti (-)	36	(4.746.506)	(3.583.943)
Hizmet Gelirleri (net)	36	0	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler / faiz+temettü+kira (net)	36	0	0
BRÜT ESAS FAALİYET KÂRI/ZARARI		7.423.651	3.611.008
Faaliyet Giderleri (-)	37	(1.597.168)	(421.128)
NET ESAS FAALİYET KÂRI/ZARARI		5.826.483	3.189.880
Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Kârlar	38	11.569.124	2.170.363
Diğer Faaliyetlerden Gider ve Zararlar (-)	38	(7.211.867)	(2.268.115)
Finansman Giderleri (-)	39	0	0
FAALİYET KÂRI/ZARARI		10.183.740	3.092.128
Net Parasal Pozisyon Kâr/Zararı	40	0	0
ANA ORTAKLIK DIŞI KÂR/ZARAR		0	0
VERGİ ÖNCESİ KÂR/ZARAR		10.183.740	3.092.128
Vergiler	41	0	0
NET DÖNEM KÂRI/ZARARI		10.183.740	3.092.128
HİSSE BAŞINA KAZANÇ	42	2,857	

İlişikteki bilanço dipnotları bu mali tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2005 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZSERMAYE
DEĞİŞİM TABLOSU

	Sermaye	Emisyon Primleri	Yasal Yedekler	Özel Yedekler	Olağanüstü Yedekler	Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu	Özsermaye Enflasyon Düzeltilmesi Farkları	Birikmiş Zararlar	Net Dönem Kârı / Zararı	Toplam
1 Ocak 2005 İtibarıyla Bakiye	3.565.000	--	--	--	--	806.597	140.595.981	--	(3.364.170)	141.603.408
Sermaye Artışı	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Birikmiş Zararlara Transfer	--	--	--	--	--	--	--	(3.364.170)	3.364.170	--
Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu	--	--	--	--	--	836.373	--	--	--	836.373
Net Dönem Kârı	--	--	--	--	--	--	--	--	10.183.740	10.183.740
31 Aralık 2005 İtibarıyla Bakiye	3.565.000	--	--	--	--	1.642.970	140.595.981	(3.364.170)	10.183.740	152.623.521

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	Dipnot Referansları	31.12.2005
A. ESAS FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMLARI		
Vergi Öncesi Net Kâr (+)		10.183.740
Düzeltilmeler		
Kıdem Tazminatı Karşılığı (+)	23	26.528
Amortisman (+)	18, 19 ve 20	1.664.037
Reeskont Faiz Gideri (+)	38	88.970
Gider Tahakkukları (+)	23	1.968.240
Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	12 ve 18	(254.393)
Menkul Kıymetlerden Elde Edilen Kazançlar (-)	5 ve 38	(7.098.355)
İşletme Sermayesindeki Değişikliklerden Önceki Faaliyet Kârı (+)		6.578.767
Ticari İşlemlerdeki Ve Diğer Alacaklardaki Azalışlar (+)	7 ve 9	(4.245.361)
Stoklarda Azalış (+)	12	1.127.123
Diğer Dönen Varlıklarda Azalış (+)	15	11.160
Diğer Duran Varlıklarda Azalış (+)	15	148
Ticari Borçlarda Artış (+)	7 ve 9	356.179
Diğer Yükümlülüklerde Artış (+)	15	9.212.601
Esas Faaliyetlerden Kaynaklanan Net Nakit		13.040.617
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMLARI		
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlık Alımları (-)	19 ve 20	(34.558)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımları (-)	18	(36.600)
Tahsil Edilen Menkul Kıymet Kârları (+)	5 ve 38	6.884.443
Menkul Kıymetlerde Artış (-)	5 ve 38	(20.248.303)
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Çıkışı		(13.435.018)
Nakit Ve Nakit Benzerlerinde Meydana Gelen Net Artış		(394.401)
Dönem Başındaki Nakit Ve Nakit Benzerleri Mevcudu	4	13.147.948
Dönem Sonundaki Nakit Ve Nakit Benzerleri Mevcudu	4	12.753.547

AYRINTILI GELİR TABLOSU VE BİLANÇO DİPNOTLARI

1- ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Şirket'in ana faaliyet konusu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmektir. Buna göre Şirket, faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyar.

Şirket'in 31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	31 Aralık 2005		31 Aralık 2004	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (YTL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (YTL)
Alarko Holding A.Ş.	% 15,54	554.001	% 15,54	554.001
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.	% 34,78	1.239.907	% 34,78	1.239.907
Halka Arz	% 49,00	1.746.850	% 49,00	1.746.850
Diğer (*)	% 0,68	24.242	% 0,68	24.242
	% 100,00	3.565.000	% 100,00	3.565.000

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

31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 54.712.578 YTL tutarındadır.

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 Borsasında işlem görmektedir.

31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibarıyla Şirket'in yıl içinde çalışan personelinin ortalama sayısı 10'dur.

2- MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Uygulanan Muhasebe Standartları

Şirket muhasebe kayıtlarını, Tek Düzen Hesap Planı, Türk Ticaret Kanunu ve Türk Vergi Kanunları ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) yayımladığı ve İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'na kote şirketler için geçerli olan genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve yasal mali tablolarını da buna uygun olarak YTL bazında hazırlamaktadır.

İlişikteki mali tablolar, yasal kayıtların, tarihi maliyet esası baz alınarak, mali tabloların gerçeği yansıtması ilkesi doğrultusunda, Yeni Türk Lirası'nın 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla satın alma gücünde meydana gelen değişikliklerin yeniden ifade edilmesi de dahil olmak üzere yapılan sınıflama ve düzeltmeler ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun 15 Kasım 2003 tarih ve 25290 Mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak 1 Ocak 2005 tarihinden sonra sona eren ilk ara mali tablolardan geçerli olmak üzere yürürlüğe giren "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ" (SPK'nın Seri: XI, No: 25 Sayılı Tebliğ'i) hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket mali tablolarını ilk kez 31 Mart 2005 ara hesap dönemi itibarıyla bu tebliğe göre hazırlamış olup bir önceki hesap dönemi olan 31 Aralık 2004 tarihli bilanço ve bilanço dipnotları karşılaştırmalı olarak verilmiştir. Şirket 2005 yılının söz konusu tebliğin ilk uygulama yılı olması nedeniyle, ekli gelir tablosunu, nakit akım tablosunu ve özsermaye değişim tablosunu karşılaştırmalı olarak hazırlamamıştır.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltilmesi

SPK Seri: XI, No: 25 Sayılı Tebliğ'in Kısım 15 hükümleri, yüksek enflasyonun hakim olduğu ekonomiye ait para birimlerinin kullanıldığı durumlarda, SPK tarafından yayımlanan genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine uygun olarak hazırlanan mali tabloların, bilançoların düzenlendiği tarihte geçerli olan Türk Lirası'nın cari satın alma gücünün esas alınarak hazırlanmasını ve önceki dönem mali tabloların da karşılaştırma amacıyla aynı değer ölçüleri kullanılarak, yeniden düzenlenmesini öngörmektedir. Kısım 15'in uygulanmasını öngören bir diğer sebep ise yıllık bilanço tarihindeki fiyat endeksi rakamının, ilgili hesap dönemi dahil önceki üçüncü hesap döneminin başındaki fiyat endeksi rakamının %100'ü aşması ve ilgili dönemin bilanço tarihindeki fiyat endeksi rakamının, hesap döneminin başına göre %10 veya daha fazla bir oranda artması halinde, içinde bulunulan hesap döneminde yüksek enflasyon döneminin başlamasıdır. Bununla birlikte Kısım 15 uygulamasını gerektiren diğer hususlardan, halkın tasarruflarını yabancı para cinsinden tutması, mal ve hizmet fiyatlarının yabancı para birimi üzerinden belirlenmesi ve kısa vadeli işlemler de dahil satın alma gücündeki kayıpları karşılamak için fiyatların vade farkı konularak belirlenmesi gibi yüksek enflasyon göstergeleri mevcut bulunmaktadır. Sonuç olarak, Şirket'in mali tabloları Kısım 15 uyarınca, 31 Aralık 2004 tarihindeki cari satınalma gücündeki değişimlerin etkilerini yansıtacak şekilde yeniden ifade edilmiştir.

Bununla birlikte, SPK'nın 18 Mart 2005 tarihli duyurusuyla, Seri:XI, No:20 sayılı "Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğ" in 6'ncı maddesi ile Seri:XI, No:25 sayılı "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ" in buna tekabül eden 375'inci maddesi uyarınca, yüksek enflasyon döneminin sona erdiği; ayrıca, yüksek enflasyon döneminin devamına ilişkin diğer emarelerin de büyük ölçüde ortadan kalktığı hususları çerçevesinde, 2005 yılında mali tabloların enflasyona göre düzeltilmesi uygulamasına son verilmesine karar verilmiş, dolayısıyla 31 Aralık 2005 tarihli mali tablolarda enflasyon muhasebesi uygulanmamıştır.

Bu duyuruya istinaden yüksek enflasyon dönemi sona erdiğinden Kısım 15, Madde 404 uyarınca 31 Aralık 2004 tarihli mali tablolarda yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar, 31 Aralık 2005 mali tablolarının hazırlanmasında esas alınan rakamların başlangıç değerlerini oluşturmaktadır ve 31 Aralık 2005 tarihli mali tabloların hazırlanmasında Kısım 15'in diğer hükümleri uygulanmamıştır.

31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyona göre yapılan düzeltmeler, Devlet İstatistik Enstitüsü (DİE) tarafından yayımlanan toptan eşya fiyat endeksi (TEFE) endeksleri kullanılarak endekslenmiştir.

31 Aralık 2004 tarihli ekte sunulan mali tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeks ve katsayılar aşağıda belirtilmiştir:

	<u>Endeks</u>	<u>Katsayı</u>
31 Aralık 2001	4.951,7	1,6972
31 Aralık 2002	6.478,8	1,2971
31 Aralık 2003	7.382,1	1,1384
31 Aralık 2004	8.403,8	1,0000

31 Aralık 2005 mali tablolarının başlangıç değerlerini oluşturan 31 Aralık 2004 tarihli mali tabloların Kısım 15 hükümleri uyarınca enflasyona göre düzeltilmesinin ana ilkeleri:

Parasal varlık ve borçlar, paranın değerindeki değişimler karşısında nominal değerlerini aynen koruyan ancak satın alma güçleri düşen kalemler oldukları ve paranın bilanço tarihindeki cari satın alma gücü cinsinden ifade edilmiş oldukları için ayrıca düzeltme işlemine tabi tutulmamıştır.

Bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlıklar ve yükümlülükler ile özsermaye kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.

SPK'nın, Seri: XI, No: 25 Sayılı Tebliğ'i uyarınca, ekli mali tablolarda kayıtlı değerleri üzerinden gösterilen özsermaye kalemlerinin düzeltilmesi sonucu oluşan farklar, toplu halde "Özsermaye Enflasyon Düzeltme Farkları" hesabında gösterilmiştir.

Gelir tablosunda, amortisman ve itfa payları, satışların maliyeti ve gelir veya gider olarak doğrudan gelir tablosuyla ilişkilendirilen parasal olmayan kalemler dışındaki tüm gelir ve gider kalemleri aylık enflasyon katsayıları ile düzeltme işlemine tabi tutulmaktadır. Amortisman ve itfa payları, ilgili aktiflerin düzeltilmiş değerleri üzerinden, gelir veya gider olarak doğrudan gelir tablosuyla ilişkilendirilen parasal olmayan kalemler, satışa konu olan varlığın düzeltilmiş net değeri ile satış bedelinin düzeltilmiş değeri arasındaki fark olarak yeniden hesaplanmaktadır. Tutarı dönem sonunda kesinleşecek veya dönem sonunda ortaya çıkan verilere göre hesaplanan kıdem tazminatı gibi karşılıklar dönem sonundaki nihai tutarlarıyla mali tablolara yansıtılmıştır.

Parasal varlık bulundurmaktan doğan kayıplar ile parasal yükümlülük bulundurmaktan doğan kazançlar, net parasal pozisyon kârı / zararı hesabında yansıtılmıştır.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Mali Tabloların Düzeltilmesi

SPK'nın, Seri: XI, No: 25 Sayılı Tebliğ'i 1 Ocak 2005 tarihinden sonra sona eren ilk ara mali tablolardan geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir. Şirket mali tablolarını ilk kez 31 Mart 2005 ara hesap dönemi itibarıyla bu tebliğe göre hazırlamış olup bir önceki hesap dönemine (31 Aralık 2004) ait bilançosunu da aynı esaslar çerçevesinde hazırlamıştır. Bu kapsamda ekli bilanço ve bilanço dipnotları karşılaştırmalı olarak verilmiştir. 2005 yılının söz konusu Tebliğ'in ilk uygulama yılı olması nedeniyle, Şirket ekli gelir tablosunu, nakit akım tablosunu ve özsermaye değişim tablosunu karşılaştırmalı olarak hazırlamamıştır.

Türkiye Cumhuriyeti Devleti'nin Para Birimi Hakkındaki 5083 No'lu Kanun, 31 Ocak 2004 tarih ve 25363 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. Bu kanun çerçevesinde, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren, Türkiye Cumhuriyeti Devleti'nin para birimi Yeni Türk Lirası (YTL), Yeni Türk Lirası'nın alt birimi Yeni Kuruş (YKır) olarak belirlenmiştir. Buna bağlı olarak, SPK'nın 1 Aralık 2004 tarih MSD-10/832-43399 sayılı "Yeni Türk Lirası'na Geçişte Kurul'un Düzenlemelerine Tabi Ortaklıklar ve Sermaye Piyasası Kurumlarınca Kamuya Açıklanacak Mali Tablo ve Raporlar"a ilişkin yazısı uyarınca, 2005 yılı içerisinde kamuya açıklanacak olan 31 Aralık 2004 tarihinde sona eren döneme ilişkin mali tabloların ve finansal verilerin de YTL cinsinden kamuya açıklanacağı belirtilmiştir. Buna göre, Şirket'in rapora ekli 31 Aralık 2004 tarihli mali tablo ve dipnotları da YTL cinsinden hazırlanmıştır.

SPK'nın Seri: XI, No: 25 Sayılı Tebliğ'in 141'inci maddesinde, stokların işin normal akışı içinde satış amacıyla elde tutulan veya üretim sürecine alınan varlıkları içerdiği belirtilmekte olup Tebliğ'in 587'nci maddesinde de normal iş akışı çerçevesinde satılmak üzere elde edilen veya satış amacıyla inşa edilen ve geliştirilen gayrimenkullerin; münhasıran yakın gelecekte elden çıkarmak amacıyla elde edilen gayrimenkullerin veya geliştirildikten sonra satılacak gayrimenkuller gibi üçüncü kişiler adına inşa edilen veya geliştirilen gayrimenkullerin stok olarak değerlendirilmeleri gerektiği ifade edilmektedir. Yine, Tebliğ'in 159. maddesine göre "İşletme tarafından inşa edilen varlıklar da iktisab edilen varlıklarla aynı esaslara tabidir. İşletme, olağan faaliyeti icabı buna benzer varlıkları 'Stoklar' başlıklı Kısım kapsamında satış amacıyla üretiyorsa 'inşa ediyorsa', bu varlıkların elde etme maliyeti satış için üretilen 'inşa edilen' varlıkların elde maliyetine genellikle eşit olur" hükmü yer almaktadır. Ayrıca, SPK'nın 01.02.2006 tarih ve B.02.1.SPK.0.15-49 Sayılı yazısında belirtildiği üzere gayrimenkul veya gayrimenkul projeleri portföye alım-satım amacıyla dahil edilmişse stok olarak dikkate alınmalı ve mali tablolarda "Cari / Dönen Varlıklar" arasında gösterime tabi tutulmalıdır. Buna göre Şirket 2005 yılı ara hesap dönemlerinde ve karşılaştırma amacıyla sunulan 31 Aralık 2004 hesap dönemi mali tablolarında "Cari Olmayan/ Duran Varlıklar" hesap grubu altında yer alan "Alım-Satım Amaçlı Gayrimenkuller" başlıklı hesapta sınıflandırılan gayrimenkul ve gayrimenkul projelerini 31 Aralık 2005 ve karşılaştırma amacıyla sunulan 31 Aralık 2004 hesap dönemi mali tabloları ve ekli dipnotlarında "Cari / Dönen Varlıklar" hesap grubu altında yer alan "Stoklar" hesap kalemine sınıflandırmıştır.

Bu çerçevede alım satım amacıyla elde tutulan gayrimenkul ve gayrimenkul projeleri "Stoklar" hesabında takip edilecek olup, yeniden sınıflandırmaya konu varlıklar Tebliğ'in "Stoklar" başlıklı kısmı uyarınca değerlendirilme işlemine tabi tutulmuştur.

Buna göre stoklar enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş elde etme maliyeti ile değerlendirilmiştir. Ancak stokların makul değerine esas teşkil eden ekspertiz değerleri düzeltilmiş elde etme maliyetleri ile karşılaştırılmakta ve ekspertiz değerinin düzeltilmiş elde etme maliyetine göre düşük olması durumunda "Varlıklarda Değer Düşüklüğü" bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde değer düşüklüğü kaybı ayrılmaktadır. Bu değer düşüklükleri tüm stoklar için ayrı ayrı belirlenir ve uygulanır.

Yukarıdaki açıklama çerçevesinde daha önceki dönemlerde "Alım-Satım Amaçlı Gayrimenkuller" olarak sınıflanan varlıkların değerlendirilmesi işlemleri de aynı yöntemle yapıldığından bu sınıflandırma sonucunda "Stoklar" hesap kaleminde yer alan varlıkların değerlendirilmesi ile önceki muhasebe politikasına göre yapılan değerlendirme arasında bir farklılık oluşmamış ve bu sınıflandırma herhangi bir parasal etkiye sebebiyet vermemiştir.

Netleştirme / Mahsup

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkı var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilirler.

3- UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ / MUHASEBE POLİTİKALARI

Hasılat

Satışlar, başlıca yatırım amaçlı gayrimenkullerden alınan kiralardan ve İzmir Güzelbahçe arsasının satışından oluşmaktadır. Satışlar, hizmetin verilmesi, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik faydaların Şirket'e akmasının muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin makul değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır. Satış karşılığında nakit veya nakit benzerlerinin alındığı durumlarda, hasılat söz konusu nakit veya nakit benzerlerinin tutarıdır. Satışların içerisinde önemli bir finansman maliyeti bulunması durumunda satış bedelinin makul 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 makul değer arasındaki fark, faiz geliri olarak ilgili dönemlere yansıtılmaktadır (Not 36).

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

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

Satışların Maliyeti

Satışların maliyeti başlıca kira geliri elde edilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin amortismanından ve bu gayrimenkuller için yapılan harcamalar ile İzmir Güzelbahçe arsasının maliyetinden oluşmaktadır.

Stoklar

2 numaralı dipnotta ayrıntılı olarak belirtildiği üzere Şirket, 2005 yılı ara hesap dönemlerinde ve karşılaştırma amacıyla sunulan 31 Aralık 2004 hesap dönemi mali tablolarında “Cari Olmayan/ Duran Varlıklar” hesap grubu altında yer alan “Alım-Satım Amaçlı Gayrimenkuller” başlıklı hesapta sınıflandırılan gayrimenkul ve gayrimenkul projelerini 31 Aralık 2005 ve karşılaştırma amacıyla sunulan 31 Aralık 2004 hesap dönemi mali tablolarında “Cari / Dönen Varlıklar” hesap grubu altında yer alan “Stoklar” hesap kalemine sınıflandırmıştır.

Bu çerçevede alım satım amacıyla elde tutulan gayrimenkul ve gayrimenkul projeleri “Stoklar” hesabında takip edilmekte olup, yeniden sınıflandırmaya konu varlıklar Tebliğ’in “Stoklar” başlıklı kısmı uyarınca değerlendirilmesine tabi tutulmuştur.

Buna göre stoklar enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş elde etme maliyeti ile değerlendirilmiştir. Ancak stokların makul değerine esas teşkil eden ekspertiz değerleri, düzeltilmiş elde etme maliyetleri ile karşılaştırılmakta ve ekspertiz değerinin düzeltilmiş elde etme maliyetine göre düşük olması durumunda “Varlıklarda Değer Düşüklüğü” bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde değer düşüklüğü kaybı ayrılmaktadır. Bu değer düşüklükleri tüm stoklar için ayrı ayrı belirlenir ve uygulanır.

Daha önceki dönemlerde “Alım-Satım Amaçlı Gayrimenkuller” olarak sınıflanan varlıkların değerlemesi işlemleri de yukarıdaki açıklama çerçevesinde aynı yöntemle yapıldığından bu sınıflandırma sonucunda “Stoklar” hesap kaleminde yer alan varlıkların değerlemesi ile önceki muhasebe politikasına göre yapılan değerlendirme arasında bir farklılık oluşmamış ve bu sınıflandırma herhangi bir parasal etkiye sebebiyet vermemiştir.

Maddi Varlıklar

Maddi duran varlıklar, enflasyonun etkilerine göre 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla düzeltilmiş başlangıç değerleri ve cari yıl girişlerinin maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve varsa kalıcı değer kayıpları düşülerek ifade edilmişlerdir. Amortisman, maddi duran varlıkların ekonomik ömürleri dikkate alınarak normal (doğrusal) amortisman yöntemine göre kıst bazında hesaplanmaktadır. Bu kapsamda maddi duran varlıkların ekonomik ömürleri dikkate alınarak saptanan ve uygulanan amortisman oranları aşağıda belirtilmiştir:

	31 Aralık 2005	31 Aralık 2004
Binalar	% 10,0	% 10,0
Yerüstü Düzenleri	% 12,5	% 12,5
Makine, Tesis ve Cihazlar	% 25,0	% 25,0
Döşeme ve Demirbaşlar	%10 - %33,33	% 20,0 - 25,0
Diğer Maddi Duran Varlıklar	% 25,0	% 25,0

Bakım ve onarım giderleri gerçekleştiği tarihte gider yazılır. Eğer bakım ve onarım gideri ilgili aktifte genişleme veya gözle görünür bir gelişme sağlıyorsa aktifleştirilir (Not 19).

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.

Maddi Olmayan Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar özel maliyet ve haklardan oluşmaktadır.

Maddi olmayan duran varlıklar, enflasyonun etkilerine göre 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla düzeltilmiş başlangıç değerleri ve cari yıl girişlerinin maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve varsa kalıcı değer kayıpları düşülerek ifade edilmişlerdir. Amortisman, bütün maddi olmayan duran varlıklar için doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak kıst bazında hesaplanmıştır. Maddi olmayan duran varlıklar içinde yer alan özel maliyetler düzeltilmiş maliyet bedelleri üzerinden % 25, haklar ise % 20 - % 33,33 oranında, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak kıst usulü itfa edilmektedir (Not 20).

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirket, her bir bilanço tarihinde, bir varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar, varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Bir alacakta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmasını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda geri çevrilir.

Diğer varlıklarda oluşan değer düşüklüğü kaybı, geri kazanılabilir tutar belirlenirken kullanılan tahminlerde bir değişiklik olduğu takdirde geri çevrilir. Değer düşüklüğü kaybının iptali nedeniyle varlığın kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda hiç değer düşüklüğü kaybının mali tablolara alınmamış olması halinde belirlenmiş olacak kayıtlı değeri (amortismanına tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır.

Borçlanma Maliyetleri

Amaçlandığı şekilde satışa veya kullanıma hazır hale getirilmesi için bir süre gereken özellikli varlıklarla doğrudan ilişkisi kurulan borçlanma maliyetleri söz konusu özellikli varlığın bir parçası olarak aktifleştirilir. Özellikli bir varlığın amaçlandığı şekilde kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi için gerekli faaliyetlerin tamamen bitirilmesi durumunda, borçlanma maliyetlerinin aktifleştirilmesine son verilir. Bunun dışındaki tüm borçlanma maliyetleri katlanılan dönem içerisinde gider olarak mali tablolara alınır.

Finansal Araçlar

Sınıflandırma

Şirket'in finansal varlıkları nakit ve nakit benzeri varlıklar, alım-satım amaçlı ve vadeye kadar elde tutulacak menkul kıymetler, ticari alacaklar, ilişkili taraflardan alacaklar ile satılmaya hazır finansal varlıklar ve makul değerli finansal varlıklardan oluşmaktadır. Şirket'in finansal borçları, ticari borçlar ile ilişkili taraflara borçlardan oluşmaktadır. İşletme kaynaklı alacaklar, Şirket'in ticari alacaklarından ve ilişkili şirketlerden alacaklarından oluşmaktadır.

Muhasebeleştirme

Finansal varlıklar Şirket'e transfer edildikleri gün, borçlar ise Şirket'ten transfer edildikleri gün muhasebeleştirilirler.

Değerleme

Bir finansal varlık ya da finansal borç ilk defa mali tablolara alınırken maliyeti üzerinden değerlendirilir. Bu maliyet, verilen (bir varlık olması durumunda) veya alınan (bir yükümlülük olması durumunda) bedelin makul değeridir. Makul değer, finansal varlık ve yükümlülüklerin, zorunlu bir satış veya tasfiye işlemi dışında, istekli taraflar arasında gerçekleşecek bir cari işlemde el değiştirebileceği tutar olup, eğer varsa teşkilatlanmış bir piyasada işlem gören fiyatı ile en iyi şekilde belirlenir. Elde etme veya ihraçla doğrudan ilişkilendirilebilir işlem maliyetleri, finansal varlığın veya finansal borcun ilk değerlemesine dahil edilir.

Tüm alım-satım amaçlı finansal varlıklar ve satılmaya hazır finansal varlıklar kayda alınmalarını izleyen dönemlerde makul değerleri üzerinden değerlendirilir. Ancak, teşkilatlanmış bir piyasada işlem gören bir fiyatı bulunmayan ve makul değeri güvenilir bir şekilde tespit edilemeyen söz konusu finansal araçlar maliyet değerleri üzerine işlem maliyetleri ve bir değer düşüklüğü bulunması durumunda, değer düşüklüğü için ayrılan karşılık göz önüne alınarak değerlendirilir.

Sabit bir vadesi olmayan alım-satım amaçlı finansal varlıklar ve borçlar, elde etme maliyeti üzerinden değerlendirilir.

Sabit bir vadesi olan alım-satım amaçlı olmayan finansal borçlar, işletme kaynaklı alacaklar ve vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar, bir değer düşüklüğü bulunması durumunda, değer düşüklüğü için ayrılan karşılık düşüldükten sonra etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle iskontolu maliyet üzerinden değerlendirilir. İlk işlem maliyetleri dahil olmak üzere primler ve indirimler de ilgili enstrümanın maliyetine dahil edilir ve etkin faiz oranıyla iskontoya tabi tutulur.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek diğer gelirlere kaydedilir.

Makul değer ile değerlendirme prensipleri

Finansal varlıklar ve borçlar, kayda alınmalarını izleyen dönemlerde, satışta veya benzeri elden çıkarma durumlarında oluşabilecek işlem maliyetleri dikkate alınmaksızın makul değerleri üzerinden değerlendirilir. Ancak, aktif bir pazarda kote edilmiş bir piyasa fiyatı yoksa, makul değer fiyatlandırma modelleri veya iskonto edilmiş nakit akım teknikleri kullanılarak bulunur.

İskonto edilmiş nakit akım teknikleri kullanıldığında, tahmini nakit akımları Şirket yönetiminin en iyi tahminlerine dayanmakta ve kullanılan iskonto oranı da bilanço tarihindeki benzer vadeler ve koşullara sahip bir enstrüman için geçerli olan piyasa oranına dayanmaktadır. Fiyatlandırma modellerinde ise bilanço tarihinde geçerli olan piyasa verileri ölçü olarak kullanılır.

Muhasebe kayıtlarından çıkarılma

Finansal varlıklar, Şirket bu varlıklar üzerindeki sözleşmeye bağlı haklarını kaybettiği zaman muhasebe kayıtlarından çıkarılır. Bu olay finansal varlıklar satıldığı, süresi dolduğu veya haklarından feragat edildikleri zaman gerçekleşir.

Finansal borçlar ise, yükümlülükler yerine getirildiği, iptal edildiği veya süresi dolduğunda kayıtlardan çıkarılmaktadır.

İşletme Birleşmeleri

Şirket'in 31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibarıyla işletme birleşmeleri kapsamında herhangi bir işlemi bulunmamaktadır.

Kur Değişiminin Etkileri

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

Hisse Başına Kazanç / (Zarar)

İlişkitedeki gelir tablosunda belirtilen hisse başına kâr, net kârın, dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi suretiyle hesaplanmıştır.

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Şirket; bilanço tarihinden sonra düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, mali tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltmekle yükümlüdür. Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan düzeltme gerektirmeyen hususlar, mali tablo kullanıcılarının ekonomik kararlarını etkileyen hususlar olmaları halinde mali tablo dipnotlarında açıklanır.

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Karşılıklar, ancak ve ancak Şirket'in geçmişten gelen ve halen devam etmekte olan bir yükümlülüğü (yasal ya da yapısal) varsa, bu yükümlülük sebebiyle işletmeye ekonomik çıkar sağlayan kaynakların elden çıkarılma olasılığı mevcutsa ve yükümlülüğün tutarı güvenilir bir şekilde belirlenebiliyorsa kayıtlara alınmaktadır. Paranın zaman içindeki değer kaybı önem kazandığında, karşılıklar ileride oluşması muhtemel giderleri bugünkü piyasa değerlerine getiren ve gereken durumlarda yükümlülüğe özel riskleri de içeren vergi öncesi bir iskonto oranıyla indirgenmiş değeriyle yansıtılmaktadır. İndirgemenin kullanıldığı durumlarda, karşılıklardaki zaman farkından kaynaklanan artış faiz gideri olarak kayıtlara alınmaktadır. Karşılık olarak mali tablolara alınması gerekli tutarın belirlenmesinde, bilanço tarihi itibarıyla mevcut yükümlülüğün ifa edilmesi için gerekli harcama tutarının en gerçekçi tahmini esas alınır. Bu tahmin yapılırken mevcut tüm riskler ve belirsizlikler göz önünde bulundurulmalıdır.

Şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar, mali tablolara alınmamakta ve mali tablo dipnotlarında açıklanmaktadır. Şarta bağlı yükümlülük olarak işleme tabi tutulan kalemler için gelecekte ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelmesi durumunda, bu şarta bağlı yükümlülük, güvenilir tahminin yapılamadığı durumlar hariç, olasılıktaki değişikliğin olduğu dönemin mali tablolarında karşılık olarak mali tablolara alınır.

Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar

Şirket Seri: XI, No: 25 Sayılı Tebliğ hükümlerine göre ilk mali tablolarını 31 Mart 2005 tarihi itibarıyla hazırlamış olup açılış bilançosu olan 31 Aralık 2004 tarihli mali tabloları da aynı esaslar çerçevesinde hazırlamıştır. Bu kapsamda muhasebe politikaları ve tahminlerinde herhangi bir değişiklik veya hata bulunmamaktadır.

Bir muhasebe politikası değiştirildiğinde, mali tablolarda sunulandan daha önceki dönemlere ilişkin toplam düzeltme tutarı bir sonraki dönem birikmiş kârlara alınır. Önceki dönemlere ilişkin diğer bilgiler de yeniden düzenlenir. Muhasebe politikalarındaki değişikliklerin cari döneme, önceki dönemlere veya birbirini izleyen dönemlerin faaliyet sonuçlarına etkisi olduğunda; değişikliğin nedenleri, cari döneme ve önceki dönemlere ilişkin düzeltme tutarı, sunulandan daha önceki dönemlere ilişkin düzeltme tutarları ve karşılaştırmalı bilginin yeniden düzenlendiği ya da aşırı bir maliyet gerektirdiği için bu uygulamanın yapılmadığı kamuya açıklanır.

Bir muhasebe tahminindeki değişikliğin etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde; gelecek dönemlere de ilişkinse, hem değişikliğin yapıldığı hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem kârı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde mali tablolara yansıtılır.

Bir hatanın düzeltme tutarı geriye dönük olarak dikkate alınır. Bir hata, ortaya çıktığı önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı tutarların yeniden düzenlenmesi veya bir sonraki raporlama döneminden önce meydana geldiğinde, söz konusu döneme ait birikmiş kârlar hesabının yeniden düzenlenmesi yoluyla düzeltilir. Bilgilerin yeniden düzenlenmesi aşırı bir maliyete neden oluyorsa önceki dönemlere ait karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemekte, bir sonraki dönemin birikmiş kârlar hesabı, söz konusu dönem başlamadan önce hatanın kümülatif etkisiyle yeniden düzenlenmektedir.

Finansal Kiralama İşlemleri

Şirket'in 31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibarıyla finansal kiralama işlemleri kapsamında herhangi bir işlemi bulunmamaktadır.

İlişkili Taraflar

Bu rapor kapsamında Şirket ortakları, Alarko Holding ve Alarko Holding Grup şirketleri, bunların yöneticileri ayrıca bu şirketler tarafından kontrol edilen veya onlarla ilgili olan diğer şirketler ilişkili kuruluş olarak kabul edilmiştir. İlişkili taraflarla olan işlemler mali tablo dipnotlarında açıklanır (Not 9).

Finansal Bilgilerin Bölümlere Göre Raporlanması

Şirket bir iş kolunda ve bir coğrafi bölgede faaliyet gösterdiğinden finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması kapsamında işlemi bulunmamaktadır.

İnşaat Sözleşmeleri

Şirket'in inşaat sözleşmelerine ilişkin hükümler kapsamında değerlendirilebilecek herhangi bir işlemi bulunmamaktadır.

Durdurulan Faaliyetler

İşletmelerin, durdurulan faaliyetle doğrudan ilişkilendirilebilen varlıklarının hemen hemen bütününe ilişkin bağlayıcı bir satış sözleşmesine taraf olması ya da Yönetim Kurulu veya benzer nitelikteki yönetim organının durdurma ile ilgili olarak ayrıntılı ve resmi bir planı onaylaması veya söz konusu planla ilgili duyuru yapması halinde kamuya açıklama yapılır. Durdurulan faaliyetlerin mali tablolara alınma ve değerlendirme prensipleri konusunda varlıklarda değer düşüklüğü, karşılıklar, şarta bağlı varlık ve yükümlülükler, maddi varlıklar ve çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki ilgili hükümlere uyulur.

Devlet Teşvik ve Yardımları

Makul değerleri ile izlenen parasal olmayan devlet teşvikleri de dahil olmak üzere tüm devlet teşvikleri, elde edilmesi için gerekli şartların işletme tarafından yerine getirileceğine ve teşvikin işletme tarafından elde edilebileceğine dair makul bir güvence oluştuğunda mali tablolara alınır. Devletten temin edilen feragat edilebilir borçlar, feragat koşullarının işletme tarafından yerine getirileceğine dair makul bir güvence oluşması durumunda devlet teşviki olarak kabul edilir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, düzeltilmiş elde etme maliyetinden birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü arındırılarak mali tablolara yansıtılır.

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

Amortisman, yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak normal (doğrusal) amortisman yöntemine göre kıst bazında hesaplanmaktadır. Bu kapsamda yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak saptanan ve uygulanan amortisman oranları aşağıda belirtilmiştir.

	31 Aralık 2005	31 Aralık 2004
Arsa ve Araziler	--	--
Binalar	% 2,0 - 5,0	% 2,0 - 5,0
Haklar	% 3,125	% 3,125

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

6 Ağustos 1996 tarihli, 4096 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlandığı üzere Şirket, ticari unvanının 31 Temmuz 1996 tarihi itibarıyla Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak tescil edilmesinden dolayı, bu tarihten itibaren faaliyet sonuçları için Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8. maddesi 4-d bendine göre Kurumlar Vergisi'nden istisnadır ve Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise Gelir Vergisi stopaj oranı sıfırdır. Bu nedenle 1 Ocak – 31 Aralık 2005 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2004 dönemlerine ilişkin herhangi bir cari vergi yükümlülüğü ve ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü mevcut değildir.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları

Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve iş kanununda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Söz konusu ödeme tutarları bilanço tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminatı tavanı esas alınarak hesaplanır. Kıdem tazminatı karşılığı ile ilgili olarak, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarları bugünkü net değerine göre hesaplanarak ilişikteki mali tablolarda yansıtılmıştır.

Emeklilik Planları

Şirket'in emeklilik planları başlıklı kısım kapsamında değerlemeye tabi tutulacak işlemi bulunmamaktadır.

Tarımsal Faaliyetler

Şirket'in faaliyet konusu gereği tarımsal faaliyetler kapsamında herhangi bir işlemi bulunmamaktadır.

Nakit Akım Tablosu

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Nakit akım tablosunda yer alan nakit ve nakit benzerleri, nakit ve banka mevduatı ile menkul kıymetleri içermektedir.

4- HAZIR DEĞERLER

31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzeri değerler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2005	31 Aralık 2004
Banka mevduatı	12.753.461	13.147.496
Vadeli	12.741.141	13.147.047
Vadesiz	12.320	449
Kasa	86	219
Diğer	--	233
Toplam	12.753.547	13.147.948

Vadeli banka mevduatları; Yeni Türk Lirası, ABD Doları ve Euro bazındaki banka plasmanlarından oluşmakta olup, uygulanan net faiz oranları %2,89 ile %18 (2004: %2,5 ile %18) arasında değişmektedir.

Şirketin 31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır.

5- MENKUL KIYMETLER

31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibarıyla Şirket'in menkul kıymetlerinin detayı aşağıdaki gibidir

Alım-Satım Amaçlı Tutulan <u>Menkul Kıymetler</u>	31 Aralık 2005		31 Aralık 2004		
	<u>Değer</u>	<u>Değer</u>	<u>Değer</u>	<u>Değer</u>	
B Tipi Değişken Fon	61.982.512		45.283.929		
B Tipi Likit Fon	303.296		103.471		
Vadeye Kadar Elde Tutulan <u>Menkul Kıymetler</u>	<u>Döviz Cinsi</u>	<u>Değer</u>	<u>Faiz Oranı</u>	<u>Değer</u>	<u>Faiz Oranı</u>
Devlet İç Borçlanma Senedi	ABD Doları	2.675.549	% 3,55	6.666.882	% 4,39
	ABD Doları	1.432.331	% 4,25		
	Euro	6.470.650	% 2,13	--	--
Gelir Tahakkuku		66.700		414.541	
Toplam		72.931.038		52.468.823	

6- FİNANSAL BORÇLAR

Şirket'in 31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli finansal borçları bulunmamaktadır.

7- TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2005	31 Aralık 2004
Ticari Alacaklar	30.493	59
Alacak Senetleri	2.431.815	113.099
Verilen Depozito ve Teminatlar	8.277	2.928
Toplam	2.470.585	116.086

Alacaklara karşılık olarak alınan teminatların niteliği ve tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2005	31 Aralık 2004
Teminat Senetleri	295.830	515.490
Teminat Mektupları	304.589	2.375
Toplam	600.419	517.865

Şirket'in 31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibarıyla şüpheli alacakları bulunmamaktadır.

Ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2005	31 Aralık 2004
Satıcılar, net	333.024	16.364
Alınan Depozito ve Teminatlar	73.711	34.237
Toplam	406.735	50.601

8- FİNANSAL KİRALAMA ALACAKLARI VE BORÇLARI

Şirket'in 31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibarıyla finansal kiralama alacakları veya finansal kiralama borçları bulunmamakta olup faaliyet kiralaması da yapılmamaktadır.

9- İLİŞKİLİ TARAFLARDAN ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2005		31 Aralık 2004	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Ortaklardan Alacaklar				
Alarko Holding	--	--	--	63
Attaş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	5.840.574	--	4.030.638	--
Garanti Koza A.Ş. Alsim Alarko A.Ş. Adi Ortaklığı	1.912	--	--	--
Eksi: Ertelenmiş Gelirler	(9.893)	--	--	--
Toplam	5.832.593	--	4.030.638	63

	31 Aralık 2005		31 Aralık 2004	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Ortaklara Borçlar				
Alarko Holding	282	--	--	--
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	862	--	--	--
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic. A.Ş.	16	--	--	1.115
Toplam	1.160	--	--	1.115

Ayrıca, Şirket'in sermayesinin halka açık bölümüne sahip ortaklarına 31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibarıyla 139 YTL tutarında temettü borcu bulunmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibarıyla diğer ilişkili taraflarla ilgili bakiyeleri bulunmamaktadır.

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

	31 Aralık 2005	31 Aralık 2004
Giderler		
Kira Giderleri	172.101	147.544
Kur Farkı Gideri	93.295	190.977
Alınan Hizmetler	59.105	50.159
Diğer	5.594	3.654
Toplam	330.095	392.334

	31 Aralık 2005	31 Aralık 2004
Gelirler		
Kira Gelirleri	5.040.630	3.521.135
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı Arazi Tahsis Bedeli	153.513	110.240
Faiz Gelirleri	66.241	--
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı Kira Bedeli	466.328	435.716
Kur Farkı Geliri	64.259	18.399
Diğer	9.039	294
Toplam	5.800.010	4.085.784

İlişkili taraflarla olan işlemlerin şirket bazında detayı aşağıdaki gibidir;

<u>Alışlar</u>	31 Aralık 2005			31 Aralık 2004		
	<u>Mal</u>	<u>Hizmet</u>	<u>Diğer</u>	<u>Mal</u>	<u>Hizmet</u>	<u>Diğer</u>
<u>Ortaklar</u>						
Attaş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	--	--	93.295	--	--	190.977
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	--	972	--	--	60	--
Alarko Holding A.Ş.	--	234.651	--	--	219.003	--
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic. A.Ş.	--	1.139	--	--	11.869	--
<u>İlişkili Taraflar</u>						
Alfarm Alarko Su Ür. San. ve Tic. A.Ş.	--	38	--	--	99	--
Toplam	--	236.800	93.295	--	231.031	190.977

<u>Satışlar</u>	31 Aralık 2005			31 Aralık 2004		
	<u>Mal</u>	<u>Hizmet</u>	<u>Diğer</u>	<u>Mal</u>	<u>Hizmet</u>	<u>Diğer</u>
<u>Ortaklar</u>						
Attaş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	--	4.831.910	750.844	--	3.313.925	531.124
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic. A.Ş.	--	--	6.916	--	--	33.525
Alarko Carrier San. Ve Tic. A.Ş.	--	158.594	--	--	152.453	--
Garanti Koza A.Ş. Alsim Alarko A.Ş. Adi Ortaklığı	--	--	1.620	--	--	--
<u>İlişkili Taraflar</u>						
Altek Alarko Elektrik Sant. Tes. İşletme ve Tic. A.Ş.	--	50.126	--	--	54.757	--
Toplam	--	5.040.630	759.380	--	3.521.135	564.649

31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kaynaklanan şüpheli alacaklar bulunmamaktadır.

10- DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in 31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibarıyla diğer alacak ve borçları bulunmamaktadır.

11- CANLI VARLIKLAR

Canlı varlıklar Şirket'in faaliyet konusu kapsamı dışındadır

12- STOKLAR

Stoklar alım-satım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibarıyla detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2005			31 Aralık 2004		
	Düzeltilmiş Defter Değeri	Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Tarihi	Düzeltilmiş Defter Değeri	Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Tarihi
<u>Konut Projesi</u>						
Arsa Payı (1 Parsel)	1.167.215	6.024.000	19.10.2005	1.263.167	5.508.000	11.01.2005
Proje Maliyeti	6.226.525	53.245.000	19.10.2005	4.355.361	27.712.000	11.01.2005
Toplam	7.393.740	59.269.000		5.618.528	33.220.000	
<u>Büyükçekmece Arsası</u>						
Arsa Maliyeti (5 Parsel)	4.321.594	6.646.500	15.12.2005	4.321.594	5.802.505	11.01.2005
<u>İzmir Güzelbahçe Arsası</u>						
Arsa Maliyeti	--	--	--	3.040.856	4.220.000	11.01.2005
<u>Alkent İstanbul 2000 – 1 Villa</u>						
Maliyet	1.342.861	990.000	15.12.2005	1.339.861	840.000	11.01.2005
Değer Düşüklüğü Kaybı (-)	(352.861)	--		(499.861)	--	
Toplam	990.000	990.000		840.000	840.000	
<u>Maslak Arsası</u>						
Arsa Maliyeti	15.105.853	23.700.000	15.12.2005	14.970.332	23.040.000	11.01.2005
Toplam	27.811.187	90.605.500		28.791.310	67.122.505	

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.

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

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

İzmir Güzelbahçe arsası KDV Hariç 5.205.972 YTL bedelle 22 Aralık 2005 tarihinde satılmıştır. 31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibarıyla stoklar üzerindeki toplam sigorta tutarı sırasıyla 769.318 YTL ve 671.050 YTL'dir.

13- DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ ALACAKLARI VE HAKEDİŞ BEDELLERİ

Şirket'in inşaat sözleşmelerine ilişkin hükümler kapsamında değerlendirilebilecek herhangi bir işlemi bulunmamaktadır.

14- ERTELENEN VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

6 Ağustos 1996 tarihli, 4096 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlandığı üzere Şirket, ticari unvanının 31 Temmuz 1996 tarihi itibarıyla Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak tescil edilmesinden dolayı, bu tarihten itibaren faaliyet sonuçları için Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8. maddesi 4-d bendine göre Kurumlar Vergisi'nden istisnadır ve Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise Gelir Vergisi stopaj oranı sıfırdır. Bu nedenle 1 Ocak – 31 Aralık 2005 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2004 dönemlerine ilişkin herhangi bir ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü mevcut değildir.

15- DİĞER CARİ / CARİ OLMAYAN VARLIKLAR VE KISA / UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer cari varlıkların detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2005	31 Aralık 2004
Gelecek Aylara Ait Giderler	49.284	46.054
Diğer Çeşitli Dönen Varlıklar	10.000	24.390
Toplam	59.284	70.444

Diğer cari olmayan varlıklar 31 Aralık 2005 tarihi itibarıyla bulunmamaktadır. 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla ise 148 YTL tutarında yedek akçe stopajından oluşmaktadır.

Diğer kısa vadeli yükümlülüklerin detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2005	31 Aralık 2004
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	1.472.109	366.428
Gelecek Aylara Ait Gelirler	44.780	--
Diğer	7.636	5.674
Toplam	1.524.525	372.102

Şirket'in 31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibarıyla diğer uzun vadeli yükümlülükleri bulunmamaktadır.

16- FİNANSAL VARLIKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibarıyla finansal varlıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2005		31 Aralık 2004	
	<u>İştirak oranı %</u>	<u>Tutar</u>	<u>İştirak oranı %</u>	<u>Tutar</u>
<u>Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar</u>				
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.	0,00	1.196	0,00	1.157
Alarko Holding A.Ş.	0,00	2.851.329	0,00	2.014.956
Toplam	0,00	2.852.525	0,00	2.016.113

Alarko Holding A.Ş.'deki iştirak tutarı, 31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibarıyla makul değerine yaklaştığı öngörülen borsa fiyatı ile değerlendirilmiştir. Şirket, makul değer değerlemesinden kaynaklanan artış ya da azalışları mali tablolarında Özsermaye hesabı altında yer alan "Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 31 Aralık 2004 itibarıyla makul değer ile değerlemeden kaynaklanan 806.597 YTL değer artışı ve 31 Aralık 2005 tarihi itibarıyla 836.373 YTL değer artışı sonucunda 1.642.970 YTL "Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu" hesabına kaydedilmiştir.

Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.'deki iştirak tutarı, teşkilatlanmış bir piyasada işlem gören bir fiyatı bulunmadığı ve makul değeri güvenilir bir şekilde tespit edilemediğinden düzeltilmiş maliyet değerleri üzerinden değerlendirilmiştir.

Likidite riski ve faiz oranı riskinin yönetimi ve makul değer bilgisine ilişkin açıklama aşağıdaki gibidir. Kur riskine ilişkin detay ise 29 no'lu dipnotta belirtilmiştir.

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.

31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibarıyla varlık ve borçların kalan vadelerine göre hazırlanmış vade yapısı tablosu aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2005						
	0-1	1-3	3-6	6-12	1	
Parasal Varlıklar	ay arası	ay arası	ay arası	ay arası	Yıldan Fazla	Toplam
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.523.570	--	--	--	62.285.808	63.809.378
Stoklar	--	--	--	--	27.811.187	27.811.187
Diğer Dönen Varlıklar	16.922	40.461	831	806	264	59.284
Ticari Alacaklar, net	30.493	--	--	--	8.277	38.770
İlişkili Taraflardan Alacaklar, net	1.911	--	--	--	--	1.911
Toplam Türk Lirası Varlıklar	1.572.896	40.461	831	806	90.105.536	91.720.530
Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	11.229.977	9.211.232	1.433.998	--	--	21.875.207
Diğer Dönen Varlıklar	--	--	--	--	--	--
Ticari Alacaklar, net	10.775	2.161.108	30.945	228.987	--	2.431.815
İlişkili Taraflardan Alacaklar, net	5.830.682	--	--	--	--	5.830.682
Toplam Yabancı Para Varlıklar	17.071.434	11.372.340	1.464.943	228.987	--	30.137.704
Toplam Parasal Varlıklar	18.644.330	11.412.801	1.465.774	229.793	90.105.536	121.858.234
Parasal Borçlar						
Ticari Borçlar	333.024	--	--	--	--	333.024
İlişkili Taraflara Borçlar	1.160	--	--	--	139	1.299
Kıdem Tazminatı Karşılığı	--	--	--	--	80.208	80.208
Alınan Depozito ve Teminatlar	--	--	--	--	20.574	20.574
Alınan Avanslar	2.696	--	--	--	8.528.020	8.530.716
Diğer Kısa Vadeli Borçlar ve Gider Karşılıkları	1.489.651	818.007	1.173.160	11.948	--	3.492.766
Toplam Türk Lirası Borçlar	1.826.531	818.007	1.173.160	11.948	8.628.941	12.458.587
Toplam Yabancı Para Borçlar	--	--	--	--	53.137	53.137
Toplam Parasal Borçlar	1.826.531	818.007	1.173.160	11.948	8.682.078	12.511.724

31 Aralık 2004						
Parasal Varlıklar	0-1 ay	1-3 ay	3-6 ay	6-12 ay	1 Yıldan	
	arası	arası	arası	arası	Fazla	Toplam
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.190.626	414.541	--	--	45.387.400	46.992.567
Stoklar	--	--	--	--	28.791.310	28.791.310
Diğer Dönen Varlıklar	15.469	28.324	992	1.269	24.390	70.444
Kısa Vadeli Ticari Alacaklar, net	59	--	--	--	116.027	116.086
Toplam Türk Lirası Varlıklar	1.206.154	442.865	992	1.269	74.319.127	75.970.407
Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	11.957.322	6.666.882	--	--	--	18.624.204
Ticari Alacaklar, net	4.030.701	--	--	--	--	4.030.701
Toplam Yabancı Para Varlıklar	15.988.023	6.666.882	--	--	--	22.654.905
Toplam Parasal Varlıklar	17.194.177	7.109.747	992	1.269	74.319.127	98.625.312
Parasal Borçlar						
Ticari Borçlar	16.364	--	--	--	5.798	22.162
Alınan Avanslar	--	--	--	--	34.782	34.782
Kıdem Tazminatı Karşılığı	--	--	--	--	53.680	53.680
Diğer Kısa Vadeli Borçlar ve Gider Karşılıkları	367.682	--	435.716	--	5.674	809.072
Toplam Türk Lirası Borçlar	384.046	--	435.716	--	99.934	919.696
Toplam Yabancı Para Borçlar	--	--	--	--	28.439	28.439
Toplam Parasal Borçlar	384.046	--	435.716	--	128.373	948.135

Faiz Oranı 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.

Finansal Enstrümanların Rayiç Değeri

Rayiç bedel, bir finansal enstrümanın zorunlu bir satış veya tasfiye işlemi dışında istekli taraflar arasındaki bir cari işlemde, el değiştirebileceği tutar olup, eğer varsa oluşan bir piyasa fiyatı ile en iyi şekilde belirlenir.

Finansal enstrümanların tahmini rayiç bedelleri, mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme metodları kullanılarak tespit olunmuştur. Ancak, rayiç bedeli belirlemek için piyasa verilerinin yorumlanmasında tahminler gereklidir. Buna göre, burada sunulan tahminler, güncel piyasa işleminde elde edilebilecek tutarları göstermeyebilir.

Aşağıdaki yöntem ve varsayımlar, rayiç değeri belirlenebilen finansal enstrümanların rayiç değerinin tahmininde kullanılmıştır:

Parasal Varlıklar

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen döviz cinsinden olan bakiyelerin makul 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 makul değerlerine eşit olduğu öngörülmektedir.

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

Finansal varlıkların makul değerinin ilgili varlıkların kayıtlı değerlerine yaklaştığı kabul edilir.

Parasal Borçlar

Ticari borçlar rayiç değerleri üzerinden gösterilmiştir.

17- POZİTİF / NEGATİF ŞEREFİYE

31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibarıyla yoktur.

18- YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2005	31 Aralık 2004
1 Ocak	43.271.696	2.625.842
Girişler	36.600	40.631.118
Birikmiş amortismanlar	(3.071.310)	(1.521.003)
Değer düşüklüğü öncesi, net	40.236.986	41.735.957
Değer düşüklüğü	107.393	14.736
Değer düşüklüğü parasal etkisi	--	--
Değer düşüklüğü sonrası, net	40.344.379	41.750.693

31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı sırasıyla 36.353.345 YTL ve 33.308.870 YTL 'dir.

31 Aralık 2005 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin enflasyona göre düzeltilmiş maliyet değerlerinin rayiç değerleri ile karşılaştırılması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2005			
	<u>Ekspertiz Raporu</u>		
<u>Gayrimenkul Adı</u>	<u>Tarihi</u>	<u>Rayiç Değeri</u>	<u>Maliyet Değeri, Net</u>
İstanbul Şişhane İş Merkezi	15.12.2005	1.065.000	1.341
İstanbul Karaköy İş Merkezi	15.12.2005	860.000	860.000
Ankara Çankaya İş Merkezi	15.12.2005	2.015.000	1.293.008
Hillside Beach Club Tatil Köyü	15.12.2005	47.780.000	34.217.530
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	15.12.2005	5.410.000	3.972.500
Toplam		57.130.000	40.344.379

31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin enflasyona göre düzeltilmiş maliyet değerlerinin rayiç değerleri ile karşılaştırılması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2004			
	<u>Ekspertiz Raporu</u>		
<u>Gayrimenkul Adı</u>	<u>Tarihi</u>	<u>Rayiç Değeri</u>	<u>Maliyet Değeri, Net</u>
İstanbul Şişhane İş Merkezi	11.01.2005	850.000	1.381
İstanbul Karaköy İş Merkezi	11.01.2005	785.000	785.000
Ankara Çankaya İş Merkezi	11.01.2005	1.800.000	1.323.018
Hillside Beach Club Tatil Köyü	19.01.2005	43.810.000	35.458.794
Etiler Alkent Sitesi – Dükkanlar	29.12.2004	4.515.000	4.182.500
Toplam		51.760.000	41.750.693

31 Aralık 2005 tarihi itibarıyla, İstanbul Karaköy İş Merkezi için ayrılması gereken değer düşüklüğü karşılığı 73.418 YTL'dir. 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla ise 180.811 YTL tutarında değer düşüklüğü karşılığı maliyet bedelinden indirilmek suretiyle ilişikteki mali tablolara yansıtıldığından 31 Aralık 2005 tarihi itibarıyla, İstanbul Karaköy İş Merkezi için 107.393 YTL genel yönetim giderlerinden düşülmek suretiyle değer düşüklüğü iptali gerçekleştirilmiştir.

19- MADDİ VARLIKLAR

31 Aralık 2005 itibarıyla;

MALİYET					
	1 Ocak 2005 Bakiyesi	İlaveler	Çıkışlar	Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	31 Aralık 2005 Bakiyesi
Yeraltı ve Yerüstü Düzenleri	123.365	--	--	--	123.365
Binalar	311	--	--	--	311
Tesis, Makine ve Cihazlar	4.216	--	--	--	4.216
Demirbaşlar	120.395	26.883	(254)	--	147.024
Diğer Maddi Duran Varlıklar	342.604	--	--	--	342.604
	590.891	26.883	(254)	--	617.520
BİRİKMİŞ AMORTİSMAN					
	1 Ocak 2005 Bakiyesi	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31 Aralık 2005 Bakiyesi
Yeraltı ve Yerüstü Düzenleri	78.573	15.420	--	--	93.993
Binalar	254	31	--	--	285
Tesis, Makine ve Cihazlar	3.441	482	--	--	3.923
Demirbaşlar	76.667	27.491	(254)	--	103.904
Diğer Maddi Duran Varlıklar	285.504	57.101	--	--	342.605
	444.439	100.525	(254)	--	544.710
Net Defter Değeri	146.452				72.810
Verilen Avanslar	--				--

31 Aralık 2004 itibarıyla;

MALİYET					
	1 Ocak 2004 Bakiyesi	İlaveler	Çıkışlar	Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	31 Aralık 2004 Bakiyesi
Yeraltı ve Yerüstü Düzenleri	123.365	--	--	--	123.365
Binalar	311	--	--	--	311
Tesis, Makine ve Cihazlar	3.889	327	--	--	4.216
Demirbaşlar	118.230	2.165	--	--	120.395
Diğer Maddi Duran Varlıklar	342.604	--	--	--	342.604
	588.399	2.492	--	--	590.891
BİRİKMİŞ AMORTİSMAN					
	1 Ocak 2004 Bakiyesi	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31 Aralık 2004 Bakiyesi
Yeraltı ve Yerüstü Düzenleri	63.152	15.421	--	--	78.573
Binalar	223	31	--	--	254
Tesis, Makine ve Cihazlar	2.886	555	--	--	3.441
Demirbaşlar	51.034	25.633	--	--	76.667
Diğer Maddi Duran Varlıklar	199.852	85.652	--	--	285.504
	317.147	127.292	--	--	444.439
Net Defter Değeri	271.252				146.452
Verilen Avanslar	--				--

31 Aralık 2005 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerindeki toplam sigorta tutarı 8.185 YTL'dir. (31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla yoktur.)

20- MADDİ OLMAYAN VARLIKLAR

31 Aralık 2005 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların dönem içi hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	1 Ocak 2005	Alımlar	Transferler	Çıkışlar	31 Aralık 2005
	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL
Haklar	2.601	7.675	--	--	10.276
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	79.659	--	--	--	79.659
Toplam	82.260	7.675	--	--	89.935

Birikmiş Amortisman	1 Ocak 2005	Dönem Gideri	Transferler	Çıkışlar	31 Aralık 2005
	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL
Haklar	(2.601)	(378)	--	--	(2.979)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(66.834)	(12.825)	--	--	(79.659)
Toplam	(69.435)	(13.203)	--	--	(82.638)
Net defter değeri	12.825				7.297

31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların dönem içi hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	1 Ocak 2004	Alımlar	Transferler	Çıkışlar	31 Aralık 2004
	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL
Haklar	2.601	--	--	--	2.601
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	79.659	--	--	--	79.659
Toplam	82.260	--	--	--	82.260

Birikmiş Amortisman	1 Ocak 2004	Dönem Gideri	Transferler	Çıkışlar	31 Aralık 2004
	YTL	YTL	YTL	YTL	YTL
Haklar	(2.601)	--	--	--	(2.601)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(47.624)	(19.210)	--	--	(66.834)
Toplam	(50.225)	(19.210)	--	--	(69.435)
Net defter değeri	32.035				12.825

21- ALINAN AVANSLAR

Alınan avansların detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2005	31 Aralık 2004
Müşterilerden Alınan Avanslar	8.530.716	34.782
Toplam	8.530.716	34.782

22- EMEKLİLİK PLANLARI

Şirket'in emeklilik planları başlıklı kısım kapsamında değerlemeye tabi tutulacak işlemi bulunmamaktadır.

23- BORÇ KARŞILIKLARI

Yürürlükteki iş kanunlarına göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve iş kanununda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Bu yükümlülük çalışılan her yıl için, 31 Aralık 2005 tarihi itibarıyla 1,727 YTL, 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla, azami 1,575 YTL olmak üzere, 30 günlük toplam brüt ücret ve diğer haklar esas alınarak hesaplanmaktadır. Toplam yükümlülük hesaplanırken kullanılan temel varsayım hizmet sağlanan her yıl için maksimum yükümlülüğün enflasyon oranında her altı ayda bir artması olarak kabul edilmiştir.

Yükümlülük herhangi bir fon hesabında tahsis edilmemiştir, bağlı bir zorunluluk yoktur.

Seri: XI, No: 25 Sayılı Tebliğ'in "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" kısmı (Kısım 20) ile, işletmenin mevcut emeklilik planlarına bağlı yükümlülüğünü tahmin etmekte aktüeryal değerlendirme metodlarının kullanılması gerekli kılınmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarlarının bugünkü net değerine göre hesaplanmış ve ilişikteki mali tablolarda yansıtılmıştır. Yükümlülük hesaplamasında aşağıdaki varsayımlar kullanılmıştır:

Enflasyon oranı	%10
İskonto oranı	%16
Emekli olma olasılığına ilişkin kullanılan oran	--

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan yükümlülüğünün enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir.

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2005
Dönem başı (1 Ocak 2005)	53.680
Yıl içindeki artış	26.528
Dönem sonu	80.208

Diğer borç karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2005	31 Aralık 2004
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı'na Ödenecek Kira	466.328	435.716
Vadeli Alım Satım Sözleşmesi Gider Karşılığı	1.498.968	--
Diğer	2.945	--
Toplam	1.968.241	435.716

24- ANA ORTAKLIK DIŞI PAYLAR/ANA ORTAKLIK DIŞI KÂR / ZARAR

Şirket konsolide olmayan mali tablo hazırladığından ana ortaklık dışı kâr / zarar bulunmamaktadır.

25- SERMAYE

31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 0,10 YKr nominal değerde 3.565.000.000 adet hisseden meydana gelmiştir. Şirket'in ortaklık yapısının detayı 1 no'lu dipnotta belirtilmiştir.

26- SERMAYE YEDEKLERİ

31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla özsermaye kalemlerinin kayıtlı (tarihi) değerleri geçmiş yıl zararlarından mahsup edilmiştir. Bu hesap kalemlerine ilişkin düzeltme farkları ise toplu halde özsermaye enflasyon düzeltmesi farkları hesabında gösterilmiş olup detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2005	31 Aralık 2004
Sermaye	54.712.578	54.712.578
Emisyon primi	1.076.541	1.076.541
Yasal yedekler	4.058.980	4.058.980
Olağanüstü yedekler	80.747.882	80.747.882
Toplam	140.595.981	140.595.981

Alarko Holding A.Ş'deki iştirak tutarı, 31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibarıyla makul değerine yaklaştığı öngörülen borsa fiyatı ile değerlendirilmiştir. Şirket, makul değer değerlemesinden kaynaklanan artış ya da azalışları mali tablolarında Özsermaye hesabı altında yer alan "Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibarıyla makul değer ile değerlemeden kaynaklanan sırasıyla 1.642.970 YTL ve 806.597 YTL değer artışı "Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu" hesabına kaydedilmiştir.

27- KÂR YEDEKLERİ

Türk Ticaret Kanunu'na göre yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşmaya kadar yasal dönem kârının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %5'ini aşan tüm kâr payı dağıtımlarının %10'u oranında ayrılmaktadır. Birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar, ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler. 31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibarıyla Şirket'in yasal yedekleri 4.058.980 YTL ve olağanüstü yedekleri 80.747.882 YTL'dir.

28- GEÇMİŞ YIL KÂR / ZARARLARI

Seri: XI, No: 25 Sayılı Tebliğ Kısım 15, Madde 399 uyarınca enflasyona göre düzeltilen ilk mali tablo denkleştirme işleminde ortaya çıkan ve "Geçmiş Yıllar Zararları" hesabında izlenen tutarın, SPK'nın kâr dağıtımına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, enflasyona göre düzeltilmiş mali tablolara göre dağıtılabilecek kâr rakamı bulunurken indirim kalemi olarak dikkate alınması esastır. Bununla birlikte, "Geçmiş Yıllar Zararları" hesabında izlenen söz konusu tutar, varsa dönem kârı ve dağıtılmamış geçmiş yıl kârları, kalan zarar miktarının ise sırasıyla olağanüstü yedek akçeler, yasal yedek akçeler ve özkaynak kalemlerinin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmesinden kaynaklanan sermaye yedeklerinden mahsup edilmesi mümkün bulunmaktadır.

Şirket Seri: XI No: 25 Sayılı Tebliğ kapsamındaki ilk mali tablolarını 31 Mart 2005 tarihi itibarıyla hazırlamak üzere başlangıç bilançosu olan 31 Aralık 2004 tarihli bilançosunu, söz konusu Tebliğ'in 718. maddesi uyarınca ilgili işlem ve olayların baştan beri bu Tebliğ hükümlerine uygun olarak muhasebeleştirilmesi suretiyle düzenlemiştir. Şirket'in bu şekilde yeniden düzenlenen 31 Aralık 2005 tarihli mali tablosundaki Geçmiş Yıllar Zararı Seri: XI, No: 25 Sayılı Tebliğ'e göre 3.364.170 YTL olarak gerçekleşmiştir.

29- YABANCI PARA POZİSYONU

	31 Aralık 2005			31 Aralık 2004		
	Döviz Tutarı (Tam)	Döviz Kuru (Tam)	YTL Karşılığı	Döviz Tutarı (Tam)	Döviz Kuru (Tam)	YTL Karşılığı
Bankalar						
ABD Doları	641.129	1,3418	860.266	436.661	1,3421	586.043
Euro	6.532.102	1,5875	10.369.712	6.224.698	1,8268	11.371.279
Menkul Kıymetler						
ABD Doları	3.082.486	1,3418	4.136.080	4.967.500	1,3421	6.666.882
Euro	4.100.252	1,5875	6.509.150	--	--	--
İlişkili Taraflardan Alacaklar						
ABD Doları	4.345.417	1,3418	5.830.681	3.003.232	1,3421	4.030.638
Alacak Senetleri						
ABD Doları	--	--	--	84.270	1,3421	113.099
DÖVİZE BAĞLI VARLIKLAR TOPLAMI			27.705.889			22.767.941
Alınan Depozito ve Teminatlar (Kısa Vadeli)						
ABD Doları	39.410	1,3418	52.880	21.190	1,3421	28.439
DÖVİZE BAĞLI BORÇLAR TOPLAMI			52.880			28.439
NET DÖVİZ POZİSYONU			27.653.009			22.739.502

Şirket'in 31 Aralık 2005 tarihi itibarıyla Konut Projesi kapsamında toplam 1.855.000 ABD Doları karşılığı 2.431.815 YTL tutarında satışlardan kaynaklanan alacak senetleri bulunmaktadır. Söz konusu satış sözleşmeleri YTL olup, bu sözleşmelere ait vadeli tahsilatlar dövizde endekslenmiştir.

Yabancı Para Riski:

Yabancı para riski herhangi bir finansal enstrümanın değerinin döviz kurundaki değişikliğe bağlı olarak değişmesinden doğan risktir. Şirket yabancı para bazlı borç ve alacaklarından dolayı yabancı para 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 Euro'dur.

30- DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Şirket'in 31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibarıyla yararlandığı devlet teşvik ve yardımları bulunmamaktadır.

31- KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) 31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibarıyla Şirket'in Stoklar ve Sabit Kıymetler Hesapları'nda gösterilen;

Büyükçekmece İlçesi, Eskiçe 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,

Karaköy İş Merkezi'nin ½ hissesi ile ilgili olarak Nelly Rose isimli şahıs lehine kaydı hayat ile irat şerhi,

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

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

b) Şirket 21 Ekim 2005 tarihinde 30 Mart 2006 ve 28 Nisan 2006 vade gününde aşağıda şartları belirlenmiş olan sırasıyla 20.000.000 USD (ABD Doları) ve 18.000.000 USD (ABD Doları) kur riskine karşılık iki adet vadeli döviz alım-satım sözleşmesi yapmıştır. Anlaşmada vade tarihi, bu vadede uygulanacak olan spot kur, vadeli olarak alınıp satılacak döviz cinsi ve miktarı ile yine aynı vade tarihindeki döviz miktarının YTL cinsinden karşılığı yer almaktadır. Anlaşma doğrultusunda, belirtilen tarihlerde USD'nin işlem fiyatının vade tarihinde uygulanacak olan spot kurun altında olması halinde Şirket işlem fiyatı ile geçerli USD işlem kuru arasındaki farkı bankalara tazmin etmek durumundadır. Eğer belirtilen tarihlerde USD'nin işlem fiyatının vade tarihinde uygulanacak olan spot kurun üzerinde olması halinde ise bankalar aradaki farkı Şirket'e tazmin etmek durumundadır.

31 Aralık 2005 itibarıyla geçerliliğini koruyan iki adet vadeli döviz alım-satım anlaşmasının detayları aşağıdadır:

Anlaşma Bankası	Sözleşme Tarihi	Vadeli Olarak Alınan - Satılan		Vade Tarihi	Uygulanan Vadeli İşlem Kuru (USD/YTL)
		Döviz Cinsi	Döviz Miktarı		
Türkiye İş Bankası A.Ş.	21.10.2005	USD	18.000.000	28.04.2006	1,4339
Türkiye İş Bankası A.Ş.	21.10.2005	USD	20.000.000	30.03.2006	1,4250

31 Aralık 2005 tarihi itibarıyla, 2005 yılı içerisinde bu anlaşmalara istinaden gider kaydedilen tutar 1.498.968 YTL'dir.

32- İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Şirket'in 31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibarıyla işletme birleşmeleri kapsamında herhangi bir işlemi bulunmamaktadır.

33- BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket bir iş kolunda ve bir coğrafi bölgede faaliyet göstermekte ve bölümlere göre raporlama yapmamaktadır.

34- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Rapor tarihi itibarıyla, bilanço tarihinden sonra gerçekleşen ve açıklama gerektiren bir husus bulunmamaktadır.

35- DURDURULAN FAALİYETLER

Şirket'in 31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibarıyla durdurulan faaliyetler kapsamında yer alabilecek herhangi bir niyet veya planı bulunmamaktadır.

36- ESAS FAALİYET GELİRLERİ

Her bir ana satış grubu için ayrı ayrı olmak üzere, işletmenin dönem içinde gerçekleştirdiği mal ve hizmet satışları aşağıdaki gibidir:

<u>Ana Satış Grubu</u>	<u>01.01.2005- 31.12.2005</u>	<u>01.10.2005- 31.12.2005</u>
Arsa Satış Gelirleri	6.342.592	6.342.592
Kira Gelirleri	5.827.565	852.359
<u>Toplam</u>	<u>12.170.157</u>	<u>7.194.951</u>

Satışların maliyeti 4.746.506 YTL (3.583.943 YTL, 01.10.2005-31.12.2005) olup, başlıca 22 Aralık 2005 tarihinde satılan İzmir Güzelbahçe arsasının satış maliyeti ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin amortisman giderinden oluşmaktadır.

37- FAALİYET GİDERLERİ

Genel Yönetim Giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.2005- 31.12.2005	01.10.2005- 31.12.2005
Personel Giderleri	828.944	236.405
Kira Giderleri	172.455	44.243
Dışarıya Yapıtılan Onarım ve Hizmetler	265.863	168.056
Amortisman ve İtfa Payları	96.859	6.747
Vergi, Resim ve Harçlar	183.333	122.800
Etüd, Proje, Tercüme Giderleri	43.898	11.000
Hukuksal Danışmanlık Giderleri	37.539	9.385
Kıdem Tazminatı	37.686	9.908
Mali Danışmanlık ve Denetim Giderleri	18.687	4.074
Haberleşme Giderleri	13.791	2.800
Nakliye ve Hammaliye Giderleri	15.827	5.532
Matbaa ve Yayın Giderleri	7.732	201
Değer Düşüklüğü Karşılığı (*)	(254.393)	(230.672)
Diğer	128.947	30.649
Toplam	1.597.168	421.128

(*) SPK Seri XI, No:25 Sayılı Tebliğ'in "Varlıklarda Değer Düşüklüğü" başlıklı Kısım 9'un, 227. Maddesi gereği ayrılan değer düşüklüğü karşılığının iptali, genel yönetim giderlerinden düşülmek suretiyle döneme gelir yazılmak kaydıyla gerçekleştirilmiştir.

38- DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR / GİDER VE KÂR / ZARARLAR

Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Kârların detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.2005- 31.12.2005	01.10.2005- 31.12.2005
Diğer Menkul Kıymet Satış Kârları	7.098.355	1.570.215
Kambiyo Kârları	2.768.455	309.905
Faiz Gelirleri	916.015	181.130
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı - Kira Bedeli	466.328	46.476
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı - Arazi Tahsis Bedeli	153.513	--
Reeskont Faiz Gelirleri	67.616	8.351
Diğer	98.842	54.286
Toplam	11.569.124	2.170.363

Diğer Faaliyetlerden Gider ve Zararların detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.2005- 31.12.2005	01.10.2005- 31.12.2005
Kambiyo Zararları	6.341.485	2.111.507
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı - Kira Bedeli	466.328	46.476
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı - Arazi Tahsis Bedeli	153.513	--
Faiz, Menkul Kıymet Gelir Stopajı	106.472	27.031
Reeskont Faiz Giderleri	88.970	57.213
Diğer	55.099	25.888
Toplam	7.211.867	2.268.115

39- FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Aralık 2005 tarihi itibarıyla finansman giderleri bulunmamaktadır.

40- NET PARASAL POZİSYON KÂR / ZARARI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 18 Mart 2005 tarih ve B.02.1.SPK.0.17/152-7642 sayılı yazısına istinaden 2005 yılında mali tabloların enflasyona göre düzeltilmesi uygulamasına son verildiğinden, 31 Aralık 2005 tarihi itibarıyla mali tablolarda enflasyon düzeltilmesi yapılmamış olup net parasal pozisyon kâr / (zararı) oluşmamıştır.

41- VERGİLER

Şirket 3 no'lu dipnotta belirtildiği üzere Kurumlar Vergisi'nden istisna ve Gelir Vergisi stopaj oranı sıfırdır. Bu nedenle 1 Ocak – 31 Aralık 2005 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2004 dönemlerine ilişkin herhangi bir cari vergi yükümlülüğü ve ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü mevcut değildir.

42- HİSSE BAŞINA KAZANÇ / (ZARAR)

Hisse lot başına kazanç miktarı, 10.183.740 YTL tutarındaki net dönem kârının Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse lot adedine bölünmesiyle hesaplanır. Hesaplaması aşağıdaki gibidir:

Hisse başına düşen net kâr

	<u>31 Aralık 2005</u>	
Cari yıl kâr	10.183.740	A

Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı

<i>(Birim—Lot)</i>		
Ağırlıklı ortalama hisse lot miktarı	3.565.000	B
Hisse lot başına kâr (YTL olarak)	2,857	A/B

Seri:XI, No:25 sayılı Tebliğ uyarınca hazırlanan konsolide mali tablolarda 1. tertip yasal yedek akçe ayrılırken, yasal yedek akçe tavanının TTK'nun 466'ncı maddesi çerçevesinde belirlenmesinde, mali tablolarda yer alan ödenmiş/çıkarılmış sermaye rakamının dikkate alınması gerekmektedir.

Halka açık şirketlerin SPK hükümleri doğrultusunda dağıtacakları temettülerin tesbitine ilişkin olarak; Seri:XI No:25 sayılı tebliğe uygun olarak hazırlanan mali tablolar esas alınarak hesaplanan 2005 yılı faaliyetlerinden elde edilen karlar dikkate alınmak üzere, dağıtılabılır karın en az %30'u (2004 - %30) oranında kar dağıtım zorunluluğu getirilmiştir. Bu dağıtım şirketlerin genel kurullarının alacağı karara bağlı olarak nakit olarak ya da dağıtılabılır karın %30'undan aşağı olmamak üzere bedelsiz hisse senedi olarak ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz hisse senedi dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilecektir.

SPK'nun kar dağıtımına ilişkin SPK'nun 25.02.2005 tarih ve 7/242 sayılı kararı uyarınca kar dağıtımına ilişkin düzenlemelerde Kurul düzenlemelerine göre bulunan net dağıtılabilir karın esas alınması zorunlu olmakla birlikte; TTK düzenlemeleri uyarınca yasal kayıtlardan yedek akçelerin ayrılması kaydıyla; Kurul düzenlemelerine göre bulunan net dağıtılabilir kar üzerinden Kurulun asgari kar dağıtım zorunluluğuna ilişkin düzenlemeleri uyarınca hesaplanan tutarın tamamının yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabilir kardan karşılanabilmesi durumunda, bu tutarın tamamının dağıtılması; Kurul düzenlemelerine göre bulunan net dağıtılabilir kar üzerinden Kurulun asgari kar dağıtım zorunluluğuna ilişkin düzenlemeleri uyarınca hesaplanan tutarın tamamının yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabilir kardan karşılanamaması durumunda, yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabilir karın tamamının dağıtılması; kurul düzenlemelerine göre hazırlanan mali tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması halinde kar dağıtımı yapılmaması gerekmektedir.

Şirket'in SPK mevzuatı ve Vergi Usul Kanunu (VUK) uyarınca bulunan dönem kar/(zararları) ve birikmiş kar/(zararı) aşağıdaki gibidir.

SPK Mevzuatı Dönem Kâr/(Zararı) YTL	SPK Mevzuatı Birikmiş Kâr/(Zarar) YTL	Vergi Usul Kanunu Dönem Kar/(Zararı) YTL	Vergi Usul Kanunu Birikmiş Zarar YTL
10.183.740	-3.364.170	12.036.026	-3.044.080

Şirket kâr dağıtımını ile ilgili çalışmalarını SPK'nın 30.12.2004 tarih ve 51/1747 sayılı toplantısında alınan karar ve yine SPK'nın 25.02.2005 tarih ve 7/242 sayılı kararına uygun olarak yürütmektedir. Şirket'in Vergi Usul Kanunu uyarınca kârı 12.036.026 YTL, SPK Seri:XI, No:25 sayılı Tebliğ'i uyarınca kârı 10.183.740 YTL'dir. Şirket'in dağıtılabilir kâr hesaplaması şu şekildedir:

	YTL
1 - Dönem Kârı	10.183.740
2 - Ödenecek Vergi ve Yükümlülükler	--
- Ertelenmiş Vergi	--
- Kurumlar Vergisi	--
NET DÖNEM KÂRI	10.183.740
Geçmiş Yıl Zararı (-)	(3.364.170)
3 - Birinci Tertip Yasal Yedek Akçe (-)	-449.597
(VUK'a Göre Dağıtılabilir Kâr: (8.991.946) x % 5)	
DAĞITILABİLİR NET DÖNEM KARI	6.369.973

Rapor tarihi itibarıyla Şirket'in 2005 yılı faaliyetlerine ilişkin olarak Genel Kurul'da görüşülüp onaylanacak kâr payı belirlenmemiştir.

43- NAKİT AKIM TABLOSU

Nakit ve nakit benzerleri 4 no'lu dipnotta belirtilmiştir. Dönem içi nakit hareketleri ve kaynaklarına ilişkin nakit akım tablosu ekli mali tablolarda sunulmaktadır.

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

31 Aralık 2005 ve 31 Aralık 2004 tarihleri itibarıyla yoktur.

KAR DAĞITIM ÖNERİSİ

Genel Kurulumuzun onayına sunulan, 2005 yılına ait mali tablolarda yer alan 10.183.740 YTL net dönem karından 3.364.170 YTL tutarındaki geçmiş yıllar zararlarının mahsup edilmesini ve Sermaye Piyasası Mevzuatı, Şirket Ana Sözleşmesi ile diğer mevzuat hükümleri uyarınca 449.597 YTL birinci tertip yasal yedek akçe ayrıldıktan sonra kalan 6.369.973 YTL tutarındaki dağıtılabilir karın;

- % 30,22 'sine tekabül eden 1.925.100 YTL tutarındaki kısmının sermayeye eklenmesi suretiyle kar payı olarak bedelsiz hisse biçiminde ortaklara dağıtılmasını,
- Kalan 4.444.873 YTL tutarındaki kısmının olağanüstü yedek akçelere eklenmesini,

teklif ediyoruz.

Yönetim Kurulu

Buna göre, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Şirket Ana Sözleşmesi ve diğer mevzuat hükümleri uyarınca kar dağıtımını aşağıdaki şekildedir.

- Dönem Karı.....	10.183.740
- Geçmiş Yıllar Zararları.....	3.364.170
- Birinci Tertip Yasal Yedek Akçe	449.597
- Net Dağıtılabilir Dönem Karı	6.369.973
- Ortaklara Bedelsiz Hisse Biçiminde Dağıtılacak Kar Payı.....	1.925.100
- Olağanüstü Yedeklere Aktarılmak Üzere Kalan	4.444.873
- Dağıtılacak Kar Payının Toplam Çıkarılmış Sermayeye Oranı	% 54,00
- Dağıtılacak Kar Payının Dağıtılabilir Dönem Karına Oranı	% 30,22

ALARKO MERKEZİ
Muallim Naci Caddesi No: 69
Ortaköy / İSTANBUL

Tel: (0212) 227 52 00
Faks: (0212) 261 84 31

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