



ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 Ocak 2010 – 30 Eylül 2010
Ara Dönem Faaliyet Raporu

A- RAPORUN DÖNEMİ

Faaliyet Raporumuz 01.01.2010 – 30.09.2010 dönemini kapsamaktadır.

B- YÖNETİM VE DENETİM KURULLARI

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 26 Mart 2010 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda seçilen Yönetim ve Denetim Kurulu üyeleri aşağıdaki gibidir.

<u>Yönetim Kurulu</u>	<u>Görevi</u>	<u>Görevin Başlangıç Tarihi</u>	<u>Görevin Bitiş Tarihi</u>
Mustafa Filiz	Yönetim Kurulu Başkanı	26.03.2010	26.03.2011
Ahmet Önder Kazazoğlu	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	26.03.2010	26.03.2011
Mehmet Alper Kaptanoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	26.03.2010	26.03.2011
Hilmi Önder Şahin	Yönetim Kurulu Üyesi	26.03.2010	26.03.2011
Mehmet Ahkemoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	26.03.2010	26.03.2011
Sarper Volkan Özten	Yönetim Kurulu Üyesi	26.03.2010	26.03.2011
İzzet Cemal Kışmir	Yönetim Kurulu Üyesi	26.03.2010	26.03.2011
<u>Denetim Kurulu</u>			
Ümit Nuri Yıldız	Denetim Kurulu Üyesi	26.03.2010	26.03.2011
Aykut Baycan	Denetim Kurulu Üyesi	26.03.2010	26.03.2011
Erol Uçmazbaş	Denetim Kurulu Üyesi	26.03.2010	26.03.2011

Yönetim Kurulu Üyeleri ile Denetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı

Yönetim Kurulu Başkanı ve üyeleri Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Ana Sözleşmesi'nin 14 üncü maddesinde belirtilen yetkilerle Şirketin temsili ve yönetimini gerçekleştirmektedir. Ana Sözleşmemizin 16 ncı ve 17 nci maddelerinde ise Denetim Kurulu Üyelerinin görev, yetki ve sorumlulukları belirtilmiştir.

C- KÂR DAĞITIM POLİTİKASI

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

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

2010 ve izleyen yıllarda SPK'nın kâr dağıtımı zorunluluğunu kaldırması halinde, yapılacak yeni yatırımlar ve likidite durumu dikkate alınmak suretiyle kâr dağıtımı konusunda karar verilecektir.

D- İŞLETMENİN FİNANSMAN KAYNAKLARI VE RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI

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, 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.

E- FAALİYET DÖNEMİNDE MEYDANA GELEN ÖNEMLİ OLAYLAR

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 26 Mart 2010 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; 2009 yılına ait finansal tablolarda yer alan 8.387.313 TL dönem kârından; sermaye piyasası mevzuatı, Şirket Ana Sözleşmesi ile diğer mevzuat hükümleri uyarınca 241.968 TL birinci tertip yasal yedek akçe ayrıldıktan sonra kalan gerçekleşmemiş sermaye kazançları dikkate alınmış tutarındaki net dağıtılabilir dönem kârı olan 8.145.345 TL'den;

- SPK Mevzuatı gereğince 3.775.772 TL tutarındaki gerçekleşmemiş değer artışları indirildikten sonra kalan 4.369.573 TL net dağıtılabilir dönem karının % 20'sine tekabül eden 873.915 TL'nin birinci temettü olarak hesaplandıktan sonra ortaklara dağıtılmayarak olağanüstü yedek akçelere eklenmesine,

- Kalan 7.271.430 TL'nin de olağanüstü yedek akçelere eklenmesine,

oybirliğiyle karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu üyeliklerine Mustafa Filiz, Ahmet Önder Kazazoğlu, Mehmet Alper Kaptanoğlu, Hilmi Önder Şahin, Mehmet Ahkemoğlu, Sarper Volkan Özten ve İzzet Cemal Kışmır'ın 1 yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmelerine ve Yönetim Kurulu üyelerine ücret verilmemesine oybirliğiyle karar verilmiştir.

Murakıplığa Ümit Nuri Yıldız, Aykut Baycan ve Erol Uçmazbaş'ın 1 yıl için seçilmelerine ve murakıplara ücret verilmemesine oybirliğiyle karar verilmiştir.

Sermaye piyasası mevzuatına göre Yönetim Kurulu'nca seçilmiş bulunan bağımsız denetleme kuruluşu Denet Bağımsız Denetim Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. (Member firm of BDO International) ile denetleme sözleşmesi imzalanmasına ve sözleşme taslağının aynen onaylanmasına oybirliğiyle karar verilmiştir.

F- KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

SPK'nın 10.12.2004 tarih ve 48/1588 sayılı Toplantı Kararı gereğince; İMKB'de işlem gören şirketlerin faaliyet raporlarında ve internet sitelerinde kurumsal yönetim ilkelerine uyumla ilgili Beyan ve Uyum Raporları'na yer verilmeleri uygun görülmüştür.

Sermaye piyasalarındaki gelişmelerin bir gereği olarak; Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması, Şirketimiz açısından belirleyici bir önem taşımaktadır. Şirketimiz, SPK tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uymayı ve gelişen koşullara bağlı olarak uyum sağlanacak konularda düzenlemeler yapmayı benimsemiştir.

Şirketimiz; menfaat sahiplerini ve Yönetim Kurulu'nu ilgilendiren karar ve işlemlerde Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun çalışmaların hayata geçirilmesini ve bunu paydaşlarıyla beraber gerçekleştirmeyi hedefler. Bu doğrultuda tüm paydaşların eşitliği, bilgilendirme sorumluluğu ve kurumsal yönetim prensiplerine bağlı olarak, söz konusu ilkelerin uygulamaya geçirilmesi ve

yürütülmesi Şirketimizin temel amaçları arasında yer almaktadır. Şirketimizce sürdürülen çalışmalar, bu ilkelerin sorumluluğu çerçevesinde tatbik ve takip edilmektedir.

Bu çerçevede; 2004 yılından itibaren “Kurumsal Yönetim İlkeleri Beyanı ve Uyum Raporları” Şirketimizin internet adresi www.alarkoyatirim.com.tr ve Yıllık Faaliyet Raporları içinde yayımlanmıştır.

30 Eylül 2010 itibarıyla İçsel Bilgilere Erişimi Olanlar Listesi aşağıda yer almaktadır:

Ayhan Yavrucu
Mustafa Filiz
Ümit Nuri Yıldız
Mehmet Ahkemoğlu
Ahmet Önder Kazazoğlu
Mehmet Alper Kaptanoğlu
Hilmi Önder Şahin
Harun Hanne Moreno
Sarper Volkan Özten
İzzet Celal Kışmir
Aykut Baycan
Erol Uçmazbaş
Ömer Çelik
Ahmet Yüksel Varol
Aysel Yürür
Fatma Acar

G- DÖNEM İÇİNDE ANA SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE NEDENLERİ

Dönem içinde Ana Sözleşme’de yapılan değişiklik bulunmamaktadır.

H- FAALİYETLERİMİZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

2009 yılı, dünya ölçeğinde yaşanmakta olan finansal krizin reel kesimi de etkisi altına alarak ekonomik krize dönüştüğü bir yıl olmuştur. Dünya ekonomisindeki istikrarsızlık ve daralmadan inşaat sektörü de payını almıştır.

Türkiye’ de 2007 ve 2008 yıllarında gerçekleştirilen inşaat projeleriyle birlikte gayrimenkul stokları oldukça yüksek bir düzeye ulaşmıştır. 2009 yılında ekonomide yaşanan % 5,5 civarındaki küçülmenin de etkisiyle gayrimenkul sektörü durgun bir yıl geçirmiştir. Yeni gayrimenkul projelerine başlanabilmesi için ekonomide hissedilir oranda bir canlanmanın ortaya çıkması ve mevcut stokların belirli ölçüde erimesi şarttır. Dünya ve Türkiye ekonomisindeki öncü göstergeleri çok yakından takip eden şirketimiz, yeni projelere konjonktürün en uygun olduğu zamanda başlayacaktır.

Alkent 2000 projemizin üçüncü fazı olan ve inşaatına 2007 yılında başlanan Göl Malikanelerinde yaşam başlamıştır. 2010 yılında konutlarının dekorasyonunu tamamlayarak yaşamaya başlayacak olan ailelerle birlikte bu projenin yüksek kalitesi ve tanınırlığı da öne çıkacaktır. Bu projede mevcut az sayıdaki konutların satışına 2010 yılında devam edilecektir. Ayrıca yeni projeler için uygun arazi araştırmalarımız sürdürülmektedir.

Şirketimiz, önceki yıllarda çok sayıda prestijli projeyi portföyüne dahil etmek suretiyle istikrarlı kira geliri elde etmeye başlamıştır. Portföyümüzde yer alan Fethiye Hillside Beach Club Tatil Köyü,

İstanbul' un en prestijli konut projelerinden Alkent Etiler Çarşısı, Karaköy Necatibey Caddesi' ndeki Alarko İş Merkezi, Tepebaşı' ndaki Alarko-Dim İş Merkezi ve Ankara Çankaya' da bulunan Alarko İş Merkezi' nden 2009 yılında elde ettiğimiz kira gelirleri ekonomik krize rağmen artarak devam etmektedir.

Şirketimizin 2009 yılı sonunda 254.974.866 TL olan net varlık değeri yaklaşık % 04 oranında azalarak 254.560.015 TL'ye ulaşmıştır. 30 Eylül 2010 itibarıyla net dönem zararımız ise 110.914 TL olarak gerçekleşmiştir.

I- TEMEL RASYOLAR

Şirketimizin 2010 yılı ilk dokuz aylık dönemindeki faaliyetlerinin sonucuna göre cari oran 10,00 ve likidite oranı 7,31 olarak gerçekleşmiştir.

J- PERSONELE İLİŞKİN BİLGİLER

01.01.2010-30.09.2010 dönemi arasında Şirketimizin ortalama çalışan personel sayısı 7'dir.

Şirketimizin 30.09.2010 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı yükümlülüğü 102.092 TL olup tamamı için karşılık ayrılmıştır.

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

Eğitim ve terfi 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.

K- YIL İÇİNDE YAPILAN BAĞIŞLAR HAKKINDA BİLGİLER

01.01.2010-30.09.2010 dönemi içerisinde vakıf ve derneklere bağış yapılmamıştır.