

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

1. Organizasyon ve Faaliyet Konusu

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

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

Şirket'in 30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	30 Eylül 2012		31 Aralık 2011	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Alarko Holding A.Ş.	16,42	1.748.258	16,42	1.748.258
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.	34,78	3.704.641	34,78	3.704.641
Halka Arz	48,77	5.194.442	48,77	5.194.442
Diğer (*)	0,03	3.453	0,03	3.453
Toplam	100,00	10.650.794	100,00	10.650.794

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

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

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

Şirket'in çoğunluk hisseleri Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş.'ye ait olup, Şirket hisselerinin % 49,00'u, 1996 yılından itibaren İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem görmektedir.

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

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

i. Sunuma İlişkin Temel Esaslar:

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

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

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

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

Şirket’in Seri: XI/29 nolu Tebliğ’e göre hazırlanan 30 Eylül 2012 tarihli finansal tabloları 1 Kasım 2012 tarihinde Şirket Yönetimi tarafından Yönetim Kurulu’na sunulmak üzere onaylanmıştır.

Şirket’in Yönetim Kurulu ile SPK’nın ara dönem finansal tabloları, Genel Kurul ile SPK’nın yıllık finansal tabloları değiştirme gücü vardır.

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

ii. Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi :

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

iii. Düzeltmeler :

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

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

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

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihlerindeki finansal durum tabloları ve finansal durum tablolarına ilişkin dipnotlar ile 30 Eylül 2012 ve 30 Eylül 2011 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara dönemlere ilişkin kapsamlı gelir, nakit akış ve özkaynak değişim tabloları ve ilgili dipnotlar karşılaştırmalı olarak sunulmuştur. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılmıştır.

v. Netleştirme:

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

vi. Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar:

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

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

Şirket, cari dönemde TMSK tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2012 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

1 Ocak 2012 tarihinden sonra geçerli olan standartlar ile önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar aşağıdaki gibidir:

- TMS 12 (Değişiklik) - “Gelir Vergileri”
- TFRS 7 (Değişiklik) - “Finansal Araçlar”

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar:

- TMS 24 (Değişiklik) - “İlişkili Taraf Açıklamaları”
- TFRS 9 - “Finansal Varlıkların Sınıflaması ve Ölçülmesi”
- TFRS Yorum 19 - “Finansal Borçların Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlarla Ödenmesi”
- TFRS 10 - Konsolide Finansal Tablolar
- TFRS 11 - Müşterek Düzenlemeler
- TFRS 12 - Diğer İşletmelerdeki Yatırımlar
- TMS 27 (Değişiklik) - Bireysel Finansal Tablolar
- TMS 28 (Değişiklik) - İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar
- UFRS 13 - Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü
- UMS 19 (Değişiklik) - Çalışanlara Sağlanan Faydalar

viii. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti ve Değerlendirme Yöntemleri

(a) Finansal Araçlar :

Finansal araçlar aşağıdaki finansal varlık ve yükümlülüklerden oluşmaktadır :

i. Nakit ve Nakit Benzerleri

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

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

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

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

(a) Finansal Araçlar (devam):

i. Nakit ve Nakit Benzerleri (devam)

Gerçeğe Uygun Değer

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

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

ii. Vadesine Kadar Elde Tutulan Finansal Varlıklar

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

iii. Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar

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

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

iv. Ticari Alacaklar

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

Gerçeğe Uygun Değer

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

2. Finansal Tablolara Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

(a) Finansal Araçlar (devam) :

v. Ticari Borçlar

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

Gerçeğe Uygun Değer

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

vi. Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

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

(b) İlişkili Taraflar:

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

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

(c) Stoklar :

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

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

(d) Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller :

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

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

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

Binalar	%2 - %5
Haklar	%3,125

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

(e) Maddi Duran Varlıklar :

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

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

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

(e) Maddi Duran Varlıklar (devam) :

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

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

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

(f) Maddi Olmayan Duran Varlıklar :

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

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

(g) Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Yükümlülükler :

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

(h) Varlıklarda Değer Düşüklüğü :

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

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

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

(i) Ertelenmiş Vergiler :

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

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

(j) Vergiler:

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

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

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

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

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

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

(j) Vergiler (devam):

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) statüsünü kazanmış olan şirketlerin kazançları 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin 1'inci fıkrasının d/4 numaralı bendine göre Kurumlar Vergisi'nden ve kurum geçici vergisinden müstesnadır. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15. maddesinin 3'üncü fıkrasına göre ise bu ortaklıkların istisna uygulanan kazançları üzerinden yapılması gereken Kurumlar Vergisi stopajının oranı halihazırda 2009/14594 (2008 yılı için 2003 / 6577) sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince sıfırdır. Bu nedenle Şirket'te 30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 hesap dönemlerine ilişkin vergi hesaplaması yapılmamıştır (Dipnot 21).

(k) Kıdem Tazminatı Karşılığı:

İş Kanunu'na göre, Şirket bir senesini doldurmuş olup, Kanun'un 25/II. maddesinde belirtilen haklı nedenler olmaksızın şirketle ilişkisi kesilen, askere çağrılan, evlenip bir yıl içinde işten ayrılan (kadınlar için), emekli olan veya vefat eden personeli için kıdem tazminatı ödemekle mükelleftir. Ödenecek tazminat, çalışılan her sene için bir aylık maaş tutarı olup, bu tutar 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla her hizmet yılı için 3.033,98 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2011 - 2.731,85 TL).

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

- Çalışanların geçmiş yıllardaki personel hizmet süreleri dikkate alınarak, mevcut sosyal güvenlik yasalarına göre emeklilik haklarını kazanacakları tarihler belirlenir.
- Çalışanların emekli olmaları veya işten çıkarılmaları durumunda gelecekte ödenecek yükümlülüğün bugünkü değeri hesaplanırken, çalışanların mevcut maaşları veya devlet tarafından saptanan kıdem tazminatı tavanından büyük ise, kıdem tazminatı tavanı esas alınarak 30 Eylül 2012 değerinin, enflasyon etkisinden arındırılması amacıyla sabit kalacağı varsayılmış ve daha sonra bu değer 2012 yılında çıkarılan Devlet İç Borçlanma Senetlerinin faiz oranları dikkate alınarak öngörülen % 11,50 (31 Aralık 2011 - %11,27), öngörülen enflasyon oranı %7,00 (31 Aralık 2011 - %7,00) esas alınmak suretiyle hesaplanan yıllık %4,21 (31 Aralık 2011 - %3,99) reel iskonto oranı ile indirgenerek kıdem tazminatı yükümlülüğünün raporlama tarihindeki net bugünkü değeri hesaplanmıştır.

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

(l) Gelir ve Giderler :

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

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

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

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

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

(m) Hisse Başına Kazanç / (Zarar) :

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

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

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

(n) Muhasebe Tahminleri:

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

(o) Kur Değişiminin Etkileri:

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

(p) Borçlanma Maliyetleri :

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

(r) Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar:

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

(s) Koşullu Varlık ve Yükümlülükler:

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

(t) Nakit Akış Tablosu

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

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

(t) Nakit Akış Tablosu (devam)

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

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

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

3. Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir (TL):

	<u>30 Eylül 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
Bankalar	19.554.352	21.455.521
- vadesiz TL mevduat	46.527	32.235
- vadesiz döviz mevduat	16.843	-
- vadeli döviz mevduat *	19.490.982	21.423.286
Çekler	21.650	35.146
B Tipi Likit Fon	<u>2.557.355</u>	<u>853.452</u>
Toplam (Dipnot 24 (i))	<u>22.133.357</u>	<u>22.344.119</u>

* 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli ABD Doları mevduatların faiz oranı %3,60 olup tahakkuk eden faiz tutarı 7.464 TL ve vadeli Avro mevduatların faiz oranı %3,30-%3,60 arasında değişmekte olup tahakkuk eden faiz tutarı 36.000 TL'dir (31 Aralık 2011 ABD Doları mevduat: %4,95 - %5,30, 3.846 TL ve Avro mevduat: %4,65 - %5,30, 47.012 TL). Bankalarda bulunan ABD Doları mevduatın vadesi 09 Ekim 2012 ve Avro mevduatın vadesi 09 Ekim 2012 ile 16 Ekim 2012 arasında değişmektedir (31 Aralık 2011: ABD Doları mevduat 2 Şubat 2012 ile 17 Şubat 2012, Avro mevduat 3 Ocak 2012 - 2 Şubat 2012).

Şirket'in 30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

4. Finansal Yatırımlar

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

Vadesine Kadar Elde Tutulan Finansal Varlıklar;

Döviz Cinsi	30 Eylül 2012			31 Aralık 2011		
	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi	Defter Değeri (TL)	Faiz Oranı	Vade Tarihi
ABD Doları	96.347.678	%3,00	14.01.2013	105.075.714	%4,65	18.01.2012
	1.715.416	%1,14	14.01.2013			
	2.915.049	%1,52	14.01.2013			
	5.304.312	%0,35	14.01.2013			
Toplam	106.282.455			105.075.714		

Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar;

	30 Eylül 2012		31 Aralık 2011	
	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)	İştirak Oranı (%)	Tutar (TL)
Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Tic. A.Ş.*	-	1.196	-	1.196
Alarko Deyaar Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.*	-	500	-	500
Alarko Holding A.Ş.*	-	2.311.242	-	1.824.665
Toplam	-	2.312.938	-	1.826.361

* İştirak oranı %1'in altındadır.

Alarko Holding A.Ş.'deki iştirak tutarı, 30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerine yaklaştığı öngörülen İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış fiyatı ile değerlendirilmiştir. Şirket, gerçeğe uygun değer değerlemesinden kaynaklanan artış ya da azalışları finansal tablolarında Özkaynak hesabı altında yer alan "Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlemeden kaynaklanan 563.210 TL değer artışı ve 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla oluşan 486.577 TL değer artışı sonucunda 1.049.787 TL "Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu" hesabına Değer Artışı olarak kaydedilmiştir (Dipnot 14 (c) ve 24 (vi)).

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

5. Ticari Alacak ve Borçlar

Ticari alacaklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>30 Eylül 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
Ticari alacaklar, net	187.180	102.176
Alacak senetleri	25.028	68.690
Şüpheli ticari alacaklar	189.553	211.791
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı(-)	(189.553)	(211.791)
Toplam (Dipnot 24 (i))	212.208	170.866
İlişkili taraflardan alacaklar,net (Dipnot 23 (a) ve 24 (i))	<u>3.644.411</u>	<u>9.560.116</u>
Genel Toplam	<u>3.856.619</u>	<u>9.730.982</u>

Şüpheli ticari alacak karşılığının 30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>30 Eylül 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
Dönem başı şüpheli ticari alacaklar karşılığı	211.791	214.222
Konusu kalmayan karşılıklar (Dipnot 18)	(22.238)	(17.065)
Dönem içinde ayrılan karşılık (Dipnot 18)	-	14.634
Dönem sonu şüpheli ticari alacaklar karşılığı (Dipnot 24 (i))	<u>189.553</u>	<u>211.791</u>

Ticari borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>30 Eylül 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
Satıcılar, net	6.149	10.929
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 23 (b) ve Dipnot 24 (ii))	<u>1.016</u>	<u>4.678</u>
Toplam	<u>7.165</u>	<u>15.607</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

6. Diğer Alacaklar ve Borçlar

Uzun vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>30 Eylül 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
Verilen depozito ve teminatlar (Dipnot 24 (i))	<u>12.205</u>	<u>12.205</u>

Diğer borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>30 Eylül 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
Alarko Merkezi Yönetimi'ne Borçlar (Dipnot 24(ii))	20.997	9.277
Personele borçlar	1.563	59
Diğer çeşitli borçlar (Dipnot 24(ii))	2.296	169
Gider Tahakkukları	72.450	-
Ortaklara borçlar (Dipnot 24(ii) ve Dipnot 23 (c))	<u>574</u>	<u>351</u>
Toplam	<u>97.880</u>	<u>9.856</u>

Uzun vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>30 Eylül 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
Alınan depozito ve teminatlar	<u>250.857</u>	<u>248.792</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

7. Stoklar

Stoklar alım-satım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır. 30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2012				31 Aralık 2011			
	Düzeltilmiş Defter Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Tarihi	Düzeltilmiş Defter Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Tarihi
<u>Konut Projesi</u>								
Arsa Payı (1 Parsel) ve Proje Maliyeti								
Satış gerçekleştirilmeyen projeler	12.809.003	-	13.030.000	05.12.2011	13.601.318	-	14.230.000	05.12.2011
Satış sözleşmesi gerçekleşen projeler	-	-	-	-	3.851.517	3.427.659	-	-
Değer Düşüklüğü	(488.578)	-	-	-	(810.207)	-	-	-
Toplam	12.320.425	-	13.030.000		16.642.628	3.427.659	14.230.000	
<u>Büyükçekmece Arsası</u>								
Arsa Maliyeti (5 Parsel)	4.321.594	-	8.770.000	05.12.2011	4.321.594	-	8.770.000	05.12.2011
<u>Maslak Arsası</u>								
Arsa Maliyeti	15.105.685	-	35.080.000	12.12.2011	15.105.685	-	35.080.000	12.12.2011
Toplam	31.747.704	-	56.880.000		36.069.907	3.427.659	58.080.000	

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

7. Stoklar (devam)

Konut Projesi: Şirket, gayrimenkul portföyünde bulunan Büyükçekmece Eskice Mevkii'nde kain 106 no.lu ada, 18 no.lu parseldeki 239.466 m² arsa üzerinde 63 adet villa ve 1 adet sosyal tesisin yapı ruhsatını 21 Ekim 2005 tarihinde almış ve satış faaliyetlerine başlamıştır. 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla 51 adet villa için satış sözleşmesi yapılmıştır.

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

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

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

Şirket'in gayrimenkulleri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından değerlendirilmiştir.

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

8. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir (TL):

<u>Maliyet</u>	<u>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</u>
1 Ocak 2011 tarihi itibarıyla	46.317.383
İlaveler	26.000.000
Transfer	-
Çıkış	-
31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla	72.317.383
İlaveler	-
Transfer	-
Çıkış	-
30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla	<u>72.317.383</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

8. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (devam)

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

<u>Birikmiş Amortismanlar</u>	<u>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</u>
1 Ocak 2011 tarihi itibarıyla	10.968.243
Cari dönem ayrılan Çıkış	2.041.803 _____ -
31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla	13.010.046
Cari dönem ayrılan (Dipnot 15) Çıkış	1.734.476 _____ -
30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla	<u>14.744.522</u>

<u>Net Değer</u>	<u>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</u>
31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla	59.307.337
30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla	57.572.861

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla cari dönem girişi Eyüp Topçular-Fabrika binası ile ilgili alımlardan oluşmaktadır.

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 64.759.137 TL ve 68.010.909 TL'dir (Dipnot 27).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

8. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (devam)

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

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyet değerlerinin rayiç değerleri ile karşılaştırılması aşağıdaki gibidir:

<u>Gayrimenkul Adı</u>	<u>Ekspertiz Raporu Tarihi</u>	30 Eylül 2012	
		<u>Rayiç Değeri (TL)</u>	<u>Maliyet Değeri, Net (TL)</u>
Hillside Beach Club Tatil Köyü	16.12.2011	63.000.000	28.323.157
Etiler Alkent Sitesi - Dükkanlar	12.12.2011	7.935.000	2.555.000
Eyüp Topçular- Fabrika	16.12.2011	26.430.000	25.133.334
Ankara Çankaya İş Merkezi	09.12.2011	2.720.000	1.090.429
İstanbul Karaköy İş Merkezi	12.12.2011	1.730.000	469.867
İstanbul Şişhane İş Merkezi	12.12.2011	1.920.000	1.074
Toplam		103.735.000	57.572.861

<u>Gayrimenkul Adı</u>	<u>Ekspertiz Raporu Tarihi</u>	31 Aralık 2011	
		<u>Rayiç Değeri (TL)</u>	<u>Maliyet Değeri, Net (TL)</u>
Hillside Beach Club Tatil Köyü	16.12.2011	63.000.000	29.337.307
Etiler Alkent Sitesi - Dükkanlar	12.12.2011	7.935.000	2.712.500
Eyüp Topçular- Fabrika	16.12.2011	26.430.000	25.620.833
Ankara Çankaya İş Merkezi	09.12.2011	2.720.000	1.112.937
İstanbul Karaköy İş Merkezi	12.12.2011	1.730.000	522.657
İstanbul Şişhane İş Merkezi	12.12.2011	1.920.000	1.103
Toplam		103.735.000	59.307.337

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından değerlendirilmiştir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

9. Maddi Duran Varlıklar

30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar aşağıdaki gibidir (TL) :

Maliyet ;

	Açılış 1 Ocak 2012	İlaveler	Satışlar	Kapanış 30 Eylül 2012
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	123.365	-	-	123.365
Binalar	311	-	-	311
Tesis, makine ve cihazlar	4.216	-	-	4.216
Demirbaşlar	150.332	-	-	150.332
Diğer maddi duran varlıklar	27.373	-	-	27.373
Ara Toplam	305.597	-	-	305.597
Birikmiş amortismanlar ;				
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	123.365	-	-	123.365
Binalar	311	-	-	311
Tesis, makine ve cihazlar	4.216	-	-	4.216
Demirbaşlar	145.716	1.149	-	146.865
Diğer maddi duran varlıklar	27.373	-	-	27.373
Ara Toplam (Dipnot 17)	300.981	1.149	-	302.130
Net Değer	4.616	(1.149)	-	3.467

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

9. Maddi Duran Varlıklar (devam)

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

Maliyet ;

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

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar üzerindeki toplam sigorta tutarı, sırasıyla, 49.079 TL ve 67.717 TL'dir (Dipnot 27).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

10. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıklar aşağıdaki gibidir (TL) :

Maliyet;	Açılış 1 Ocak 2012	İlaveler	Satışlar	Kapanış 30 Eylül 2012
Haklar	11.094	-	-	11.094
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	124.355	-	-	124.355
Ara Toplam	135.449	-	-	135.449
Birikmiş itfa payları;				
Haklar	10.807	21	-	10.828
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	89.673	15.345	-	105.018
Ara Toplam (Dipnot 17)	100.480	15.366	-	115.846
Net Değer	34.969	(15.366)	-	19.603

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

11. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

- a) Şirket'in 30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla diğer borç karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir (TL);

	<u>30 Eylül 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı'na ödenecek kira	827.152	803.794
Diğer	-	<u>1.712</u>
Toplam (Dipnot 24 (ii))	<u>827.152</u>	<u>805.506</u>

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla Şirket'in Stoklar ve Sabit Kıymetler Hesapları'nda gösterilen;

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

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

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

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

	<u>30 Eylül 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler		
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	2.473.671	2.308.255
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C.Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D.Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı		
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
Toplam	<u>2.473.671</u>	<u>2.308.255</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

11. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler (devam)

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

	<u>30 Eylül 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
Alınan teminat senetleri	1.486.675	1.519.302
Alınan teminat mektupları	<u>428.827</u>	<u>377.882</u>
Toplam	<u>1.915.502</u>	<u>1.897.184</u>

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

	<u>Tahsil Edilemeyen Alacaklar</u>	<u>Ayrılan Karşılıklar</u>
30 Eylül 2012	189.553	189.553
31 Aralık 2011	211.791	211.791

12. Çalışanlara Sağlanan Faydalar

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

	<u>30 Eylül 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
Dönem başı kıdem tazminatı karşılığı	106.386	107.652
Dönem içindeki artış/(azalış)	<u>17.609</u>	(<u>1.266</u>)
Dönem sonu kıdem tazminatı karşılığı	<u>123.995</u>	<u>106.386</u>

13. Diğer Varlık ve Yükümlülükler

Diğer kısa vadeli dönen varlıklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>30 Eylül 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
Gelir Tahakkukları	5.383.212	-
Peşin ödenen kiralar	-	160.221
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	225.540	165.415
Gelecek aylara ait giderler	40.007	18.375
İş avansları	<u>28.768</u>	<u>52.920</u>
Toplam	<u>5.677.527</u>	<u>396.931</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

13. Diğer Varlık ve Yükümlülükler (devam)

Diğer kısa vadeli yükümlülükler aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>30 Eylül 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
Alınan avanslar *	73.153	4.117.791
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler (Dipnot 24 (ii))	473.154	1.009.702
Gelecek aylara ait gelirler (Dipnot 24 (ii))	<u>44.950</u>	<u>12.571</u>
Toplam	<u>591.257</u>	<u>5.140.064</u>

Diğer uzun vadeli yükümlülükler aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>30 Eylül 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
Alınan avanslar *	<u>403.623</u>	<u>595.908</u>

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

14. Özkaynaklar

a) Ödenmiş Sermaye

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermayesi 20.000.000 TL olup, çıkarılmış ve ödenmiş sermayesi 10.650.794 TL'dir. Şirket'in sermayesi ihraç edilmiş ve her biri 1 Kr nominal değerinde 1.065.079.400 adet hisseden meydana gelmiştir. Şirket'in ortaklık yapısının detayı 1 no'lu dipnotta belirtilmiştir.

b) Sermaye Düzeltmesi Farkları

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla nominal sermayenin enflasyona göre düzeltilmesinden kaynaklanan fark 54.712.578 TL tutarındadır (Dipnot 1).

c) Finansal Varlık Değer Artış Fonu

Alarko Holding A.Ş.'deki iştirak tutarı, 30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerine yaklaştığı öngörülen İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış fiyatı ile değerlendirilmiştir. Şirket, gerçeğe uygun değer değerlemesinden kaynaklanan artış ya da azalışları finansal tablolarında Özkaynaklar hesabı altında yer alan "Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu" kaleminde takip etmektedir. Buna göre, 30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer ile değerlemeden kaynaklanan, sırasıyla, 1.049.787 TL değer artışı ve 563.210 TL değer artışı "Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu" hesabına kaydedilmiştir (Dipnot 4).

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

14. Özkaynaklar (devam)

d) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmakta olup 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla 2.587.834 TL'dir (31 Aralık 2011 - 1.837.887 TL).

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

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

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

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

e) Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)

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

	<u>30 Eylül 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
Olağanüstü yedekler	156.277.059	128.887.175
Geçmiş yıl karlar	-	-
Toplam	<u>156.277.059</u>	<u>128.887.175</u>

15. Satışlar ve Satışların Maliyeti

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>1 Ocak 2012</u> <u>30 Eylül 2012</u>	<u>1 Temmuz 2012</u> <u>30 Eylül 2012</u>	<u>1 Ocak 2011</u> <u>30 Eylül 2011</u>	<u>1 Temmuz 2011</u> <u>30 Eylül 2011</u>
Konut Satış gelirleri	4.756.027	-	9.816.388	-
Kira gelirleri	9.786.033	6.270.353	7.748.057	4.808.562
Arsa satış gelirleri	<u>42.081</u>	-	<u>36.618</u>	-
Toplam	<u>14.584.141</u>	<u>6.270.353</u>	<u>17.601.063</u>	<u>4.808.562</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

15. Satışlar ve Satışların Maliyeti (devam)

Satışların maliyeti aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2012 30 Eylül 2012	1 Temmuz 2012 30 Eylül 2012	1 Ocak 2011 30 Eylül 2011	1 Temmuz 2011 30 Eylül 2011
Amortisman gideri (Dipnot 8 ve 17)	1.734.476	578.159	1.463.644	578.159
Satılan konut maliyeti	4.261.601	22.865	9.470.897	63.045
Satılan arsa maliyeti	<u>60.739</u>	<u>-</u>	<u>18.446</u>	<u>-</u>
Toplam	<u>6.056.816</u>	<u>601.024</u>	<u>10.952.987</u>	<u>641.204</u>

Satışların maliyeti başlıca konut satış maliyeti ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin amortisman giderinden oluşmaktadır. 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla yıl içerisinde satılan konutlara ait oluşan değer düşüklüğü tutarı 488.578 TL olup bir önceki yıl ayrılan değer düşüklüğü karşılığı olan 810.207 TL ile fark tutarı 321.629 TL satışların maliyetinden düşülmek suretiyle cari döneme gelir kaydedilmiştir (Dipnot 7).

16. Genel Yönetim Giderleri

Genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2012 30 Eylül 2012	1 Temmuz 2012 30 Eylül 2012	1 Ocak 2011 30 Eylül 2011	1 Temmuz 2011 30 Eylül 2011
Genel yönetim giderleri	<u>2.478.160</u>	<u>817.208</u>	<u>2.625.648</u>	<u>1.048.463</u>
Toplam	<u>2.478.160</u>	<u>817.208</u>	<u>2.625.648</u>	<u>1.048.463</u>

17. Niteliklerine Göre Giderler

Niteliklerine göre genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2012 30 Eylül 2012	1 Temmuz 2012 30 Eylül 2012	1 Ocak 2011 30 Eylül 2011	1 Temmuz 2011 30 Eylül 2011
Personel Giderleri	868.409	286.169	538.444	169.362
Dışarıya Yaptırılan Onarım Ve Hizmetler	446.962	212.737	119.724	42.767
Kira Giderleri	377.670	105.998	477.868	160.221
Vergi, Resim ve Harçlar	351.525	104.141	991.670	410.855
Mali Danışmanlık Ve Denetim Giderleri	32.722	17.425	24.746	15.438
Finansman Gideri	30.598	12.430	13.921	5.153
Hukuksal Danışmanlık Giderleri	24.400	6.100	27.450	9.150
Matbaa ve Yayın	22.133	572	8.961	866
Amortisman Ve İtfa Payları	16.515	5.409	2.508	1.535
Haberleşme Giderleri	10.360	3.023	7.689	2.589
Diğer Danışmanlık	4.500	4.500	278.750	200.000
Diğer	<u>292.366</u>	<u>58.704</u>	<u>133.917</u>	<u>30.527</u>
Toplam	<u>2.478.160</u>	<u>817.208</u>	<u>2.625.648</u>	<u>1.048.463</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

17. Niteliklerine Göre Giderler (devam)

Amortisman ve itfa giderleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2012 30 Eylül 2012	1 Temmuz 2012 30 Eylül 2012	1 Ocak 2011 30 Eylül 2011	1 Temmuz 2011 30 Eylül 2011
Proje maliyetleri	-	-	979	268
Satışların maliyetleri (Dipnot 15)	1.734.476	578.159	1.463.644	578.159
Genel yönetim giderleri	<u>16.515</u>	<u>5.405</u>	<u>2.511</u>	<u>1.537</u>
Toplam	<u>1.750.991</u>	<u>583.564</u>	<u>1.467.134</u>	<u>579.964</u>

	1 Ocak 2012 30 Eylül 2012	1 Temmuz 2012 30 Eylül 2012	1 Ocak 2011 30 Eylül 2011	1 Temmuz 2011 30 Eylül 2011
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Dipnot 8 ve 15)	1.734.476	578.159	1.463.644	578.159
Maddi duran varlıklar (Dipnot 9)	1.149	284	1.494	453
Maddi olmayan duran varlıklar (Dipnot 10)	<u>15.366</u>	<u>5.121</u>	<u>1.996</u>	<u>1.352</u>
Toplam	<u>1.750.991</u>	<u>583.564</u>	<u>1.467.134</u>	<u>579.964</u>

Çalışanlara sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2012 30 Eylül 2012	1 Temmuz 2012 30 Eylül 2012	1 Ocak 2011 30 Eylül 2011	1 Temmuz 2011 30 Eylül 2011
Genel yönetim giderleri	879.780	297.540	541.621	172.539
Proje maliyetleri	-	-	349.908	107.959
Toplam	<u>879.780</u>	<u>297.540</u>	<u>891.529</u>	<u>280.498</u>

	1 Ocak 2012 30 Eylül 2012	1 Temmuz 2012 30 Eylül 2012	1 Ocak 2011 30 Eylül 2011	1 Temmuz 2011 30 Eylül 2011
Personel ücretleri	755.791	267.595	724.782	227.050
Personel taşıma giderleri	21.922	7.474	22.698	7.292
Personel yemek giderleri	11.600	3.136	11.628	3.767
Personel sağlık giderleri	3.365	1.067	2.911	1.039
Diğer personel giderleri	<u>87.102</u>	<u>18.268</u>	<u>129.510</u>	<u>41.350</u>
Toplam	<u>879.780</u>	<u>297.540</u>	<u>891.529</u>	<u>280.498</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

18. Diğer Faaliyet Gelirleri / (Giderleri)

Diğer faaliyet gelirleri aşağıdaki gibidir (TL):

	1 Ocak 2012 30 Eylül 2012	1 Temmuz 2012 30 Eylül 2012	1 Ocak 2011 30 Eylül 2011	1 Temmuz 2011 30 Eylül 2011
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı - Kira Bedeli	827.152	827.152	731.172	731.172
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı - Arazi Tahsis	227.503	-	200.746	-
Gayrimenkullerden Elde Edilen Kira Dışı Gelir	296.347	51.564	25.593	6.782
Elektrik Su İsale Hattı	7.821	6.867	7.442	7.442
Konusu Kalmayan Karşılıklar	22.238	-	17.065	-
Diğer	<u>45.545</u>	<u>41.806</u>	<u>10.384</u>	<u>(5.271)</u>
Toplam	<u>1.426.606</u>	<u>927.389</u>	<u>992.402</u>	<u>740.125</u>

Diğer faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir (TL):

	1 Ocak 2012 30 Eylül 2012	1 Temmuz 2012 30 Eylül 2012	1 Ocak 2011 30 Eylül 2011	1 Temmuz 2011 30 Eylül 2011
Kapanmış İnşaat Maliyetleri	-	-	631.545	163.013
Muğla Defterdarlığı Ecri Misil	-	-	199.552	44.593
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı - Kira Karşılığı	982.473	840.131	748.874	731.172
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı - Arazi Tahsis	227.503	-	200.746	-
Şüpheli Alacak Karşılığı	-	-	4.298	(3.760)
Vade Farkı Giderleri	-	-	47.569	-
Elektrik Su İsale Hattı	7.821	6.867	7.442	7.442
Diğer	<u>35.224</u>	<u>11.804</u>	<u>29.545</u>	<u>10.438</u>
Toplam	<u>1.253.021</u>	<u>858.802</u>	<u>1.869.571</u>	<u>952.898</u>

19. Finansal Gelirler

Finansal gelirler aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2012 30 Eylül 2012	1 Temmuz 2012 30 Eylül 2012	1 Ocak 2011 30 Eylül 2011	1 Temmuz 2011 30 Eylül 2011
Kambiyo Kârları	1.525.887	643.287	23.004.143	14.100.848
Faiz Gelirleri	3.010.644	662.868	2.282.624	368.785
Diğer Menkul Kıymet Satış Kârları	93.167	34.211	88.545	6.881
Vade Farkı Gelirleri	27.057	9.407	16.443	6.155
Reeskont Faiz Gelirleri	1.192	-	730	-
Temettü Gelirleri	<u>16.240</u>	<u>-</u>	<u>13.503</u>	<u>-</u>
Toplam	<u>4.674.187</u>	<u>1.349.773</u>	<u>25.405.988</u>	<u>14.482.669</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

20. Finansal Giderler

Finansal giderler aşağıdaki gibidir (TL) :

	1 Ocak 2012 30 Eylül 2012	1 Temmuz 2012 30 Eylül 2012	1 Ocak 2011 30 Eylül 2011	1 Temmuz 2011 30 Eylül 2011
Kambiyo Zararları	8.853.416	1.401.446	1.692.811	294.951
Diğer Menkul Kıymet Satış Zararları	-	-	10.437	-
Reeskont Faiz Giderleri	4.723	(5.388)	4.546	(610)
Diğer Giderler	<u>43</u>	<u>(32)</u>	<u>50</u>	<u>(1)</u>
Toplam	<u>8.858.182</u>	<u>1.396.026</u>	<u>1.707.844</u>	<u>294.340</u>

21. Vergi Varlık ve Yükümlülükleri

Türkiye’de kurumlar vergisi oranı 2012 yılı için %20’dir (2011 - %20). Bu oran, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimini kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin düşülmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır.

Cari dönem kurumlar vergisi hesaplaması aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>30 Eylül 2012</u>	<u>30 Eylül 2011</u>
Ticari bilanço kârı	2.038.755	26.843.403
Diğer İndirimler	(2.038.755)*	(26.843.403)*
Ara toplam	<u>-</u>	<u>-</u>
Vergi oranı (%)	20	20
Vergi karşılığı	<u>-</u>	<u>-</u>

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

21. Vergi Varlık ve Yükümlülükleri (devam)

Ertelenmiş Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri

Şirket, 30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünde olduğundan ertelenmiş vergi hesaplaması yapılmamıştır (Dipnot 2 (viii) (j)).

22. Hisse Başına Kazanç

Hisse başına kazanç aşağıdaki gibi hesaplanmıştır :

	<u>30 Eylül 2012</u>	<u>30 Eylül 2011</u>
Dönem karı	2.038.755	26.843.403
Raporlama dönemi itibarıyla ağırlıklı ortalama adi hisse adedi	10.650.794	10.650.794
(1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden)		
Hisse başına kazanç (TL)	0,191	2,520

23. İlişkili Taraf Açıklamaları

a) İlişkili taraflardan alacaklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>30 Eylül 2012</u>		<u>31 Aralık 2011</u>	
	<u>Ticari</u>	<u>Ticari Olmayan</u>	<u>Ticari</u>	<u>Ticari Olmayan</u>
Alarko Holding A.Ş.	-	19.324	3.667	-
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	-	27.212	-	-
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic. A.Ş.	-	6.578	-	-
Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	3.596.020	-	9.557.641	-
Eksi: Ertelenmiş Gelirler	(4.723)	-	(1.192)	-
Toplam (Dipnot 5)	<u>3.591.297</u>	<u>53.114</u>	<u>9.560.116</u>	<u>-</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

23. İlişkili Taraf Açıklamaları (devam)

b) İlişkili taraflara borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	30 Eylül 2012		31 Aralık 2011	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Alarko Holding A.Ş.	1.016	-	563	-
Altek Alarko Elek.San.Tes Tic. A.Ş.	-	-	1.909	-
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	-	-	2.206	-
Toplam (Dipnot 5)	1.016	-	4.678	-

c) Ortaklara borçlar aşağıdaki gibidir(TL) :

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Temettü Borçları (Dipnot 6)	574	351

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

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

	30 Eylül 2012	30 Eylül 2011
<u>Giderler</u>		
Kur farkı gideri	191.402	10.508
Kira giderleri	377.670	477.868
Vade farkı giderleri	-	47.569
Alınan hizmetler	53.966	75.906
Reeskont gideri	4.723	4.547
Diğer giderler	16.192	11.551
Toplam	643.953	627.949

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

23. İlişkili Taraf Açıklamaları (devam)

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

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

	<u>30 Eylül 2012</u>	<u>30 Eylül 2011</u>
<u>Gelirler</u>		
Kira gelirleri	3.666.560	3.736.400
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı arazi tahsis bedeli	227.503	200.747
Ecrimisil bedeli	-	154.959
Faiz gelirleri	-	15.746
Diğer	<u>94.761</u>	<u>54.835</u>
Toplam	<u>3.988.824</u>	<u>4.162.687</u>

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

<u>Alışlar</u>	<u>30 Eylül 2012</u>			<u>30 Eylül 2011</u>		
	<u>Mal</u>	<u>Hizmet</u>	<u>Diğer</u>	<u>Mal</u>	<u>Hizmet</u>	<u>Diğer</u>
Attaş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	-	-	191.402	-	-	10.508
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	-	-	2.896	26.000.000	-	2.295
Alarko Holding A.Ş.	-	42.670	242.221	24.714	381.998	9.255
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	<u>47.569</u>
Toplam	<u>-</u>	<u>42.670</u>	<u>436.519</u>	<u>26.024.714</u>	<u>381.998</u>	<u>69.627</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

23. İlişkili Taraf Açıklamaları (devam)

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

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

<u>Satışlar</u>	30 Eylül 2012			30 Eylül 2011		
	<u>Mal</u>	<u>Hizmet</u>	<u>Diğer</u>	<u>Mal</u>	<u>Hizmet</u>	<u>Diğer</u>
Attaş Alarko Turistik Tes. A.Ş.	-	-	3.625.143	-	-	3.844.649
Aldem A.Ş.	-	-	-	-	-	8.426
Alarko Holding A.Ş.	-	-	27.558	-	-	12.706
Alarko Carrier San. ve Tic. A.Ş.	-	-	265.735	-	-	212.019
Alsim Alarko San. Tes. ve Tic. A.Ş.	-	-	6.578	-	-	26.261
Altek Alarko Elektrik Sant. Tes. İşl. ve Tic. A.Ş.	-	-	63.810	-	-	58.626
Toplam	-	-	3.988.824	-	-	4.162.687

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan kaynaklanan şüpheli alacaklar bulunmamaktadır.

30 Eylül 2012 ve 30 Eylül 2011 tarihleri itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin brüt toplamı, sırasıyla, 551.000 TL ve 573.159 TL'dir.

24. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

Finansal araçlar ve finansal risk yönetimi

Şirket faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Şirket'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamaktadır.

Risk yönetimi, aşağıdaki politikalar çerçevesinde uygulanmaktadır:

i. Kredi Riski

Şirket'in tahsilat riski esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Ticari alacaklar, Şirket yönetimince geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durum göz önüne alınarak değerlendirilmekte ve gerekli görüldüğü durumlarda uygun oranda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra finansal durum tablonunda net olarak gösterilmektedir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

i. Kredi Riski (devam)

30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in alacaklarının ve nakit ve nakit benzerlerinin vade aşımı ve teminat yapısına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir (TL) :

	Alacaklar						Bankalardaki Mevduat	Nakit ve Nakit Benzerleri
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf				
30 Eylül 2012	3.644.411	212.208	-	12.205	-	19.576.002	2.557.355	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1) (Dipnot 3,5 ve 6)								
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	
A- Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2) (Dipnot 3,5 ve 6)	3.644.411	204.162	-	12.205	-	19.576.002	2.557.355	
B- Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	
C- Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (3)	-	8.046	-	-	-	-	-	
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	
D- Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) (Dipnot 5)	-	189.553	-	-	-	-	-	
- Değer düşüklüğü (-) (Dipnot 5)	-	(189.553)	-	-	-	-	-	
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	
E- Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	

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

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

i. Kredi Riski (devam)

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Şirket'in alacaklarının ve nakit ve nakit benzerlerinin vade aşımı ve teminat yapısına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir (TL) :

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Nakit ve Nakit Benzerleri
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
31 Aralık 2011	9.560.116	170.866	-	12.205	21.455.521	888.598
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1) (Dipnot 3,5 ve 6)	-	-	-	-	-	-
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı						
A- Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2) (Dipnot 3,5 ve 6)	9.560.116	168.957	-	12.205	21.455.521	888.598
B- Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C- Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (3)	-	1.909	-	-	-	-
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D- Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) (Dipnot 5)	-	211.791	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-) (Dipnot 5)	-	(211.791)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E- Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

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

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

i. Kredi Riski (devam)

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

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

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

ii. Likidite Riski

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

Aşağıdaki tablo Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin 30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla vade dağılımını göstermektedir:

30 Eylül 2012	Defter Değeri	Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan Kısa
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 5)	1.016	1.016	1.016
Diğer ticari borçlar (Dipnot 5)	6.149	6.149	6.149
Diğer borçlar (Dipnot 6, 11 ve 13)	1.369.120	1.323.896	1.323.596

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

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

ii. Likidite Riski (devam)

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

Parasal Varlıklar	30 Eylül 2012					Toplam
	0-1 ay arası	1-3 ay arası	3-6 ay arası	6-12 ay arası	1 Yıldan fazla	
Nakit ve Nakit Benzerleri	2.625.532	-	-	-	-	2.625.532
Stoklar	-	-	12.320.425	-	19.427.279	31.747.704
Diğer Varlıklar	41.687	83.372	5.391.016	161.452	-	5.677.527
Ticari ve Diğer Alacaklar, net	187.180	25.028	-	-	12.205	224.413
İlişkili Taraflardan Alacaklar, net	53.114	-	-	-	-	53.114
Toplam Türk Lirası Varlıklar	2.907.513	108.400	17.711.441	161.452	19.439.484	40.328.290
Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	9.632.730	9.875.095	-	-	-	19.507.825
Finansal Yatırımlar	-	-	-	106.282.455	-	106.282.455
Ticari Alacaklar, net	-	-	-	-	-	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar, net	3.591.297	-	-	-	-	3.591.297
Toplam Yabancı Para Varlıklar	13.224.027	9.875.095	-	106.282.455	-	129.381.577
Toplam Parasal Varlıklar	16.131.540	9.983.495	17.711.441	106.443.907	19.439.484	169.709.867
Parasal Borçlar						
Ticari Borçlar	6.149	-	-	-	-	6.149
İlişkili Taraflara Borçlar	1.016	-	-	-	-	1.016
Kıdem Tazminatı Karşılığı	-	-	-	-	123.995	123.995
Alınan Depozito ve Teminatlar	-	-	-	-	98.262	98.262
Alınan Avanslar	19.415	32.887	65.801	-	403.623	521.726
Diğer Kısa Vadeli Borçlar ve Gider Karşılıkları	1.397.612	-	-	-	574	1.398.186
Toplam Türk Lirası Borçlar	1.424.192	32.887	65.801	-	626.454	2.149.334
Toplam Yabancı Para Borçlar	-	-	-	-	152.595	152.595
Toplam Parasal Borçlar	1.424.192	32.887	65.801	-	779.049	2.301.929

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

ii. Likidite Riski (devam)

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

Parasal Varlıklar	31 Aralık 2011					Toplam
	0-1 ay arası	1-3 ay arası	3-6 ay arası	6-12 ay arası	1 Yıldan fazla	
Nakit ve Nakit Benzerleri	920.832	-	-	-	-	920.832
Stoklar	-	-	16.642.628	-	19.427.279	36.069.907
Diğer Varlıklar	58.272	112.210	7.126	219.323	-	396.931
Ticari ve Diğer Alacaklar, net	102.176	68.690	-	-	12.205	183.071
İlişkili Taraflardan Alacaklar, net	3.667	-	-	-	-	3.667
Toplam Türk Lirası Varlıklar	1.084.947	180.900	16.649.754	219.323	19.439.484	37.574.408
Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	9.922.187	11.501.100	-	-	-	21.423.287
Finansal Yatırımlar	105.075.714	-	-	-	-	105.075.714
Ticari Alacaklar, net	-	-	-	-	-	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar, net	9.556.449	-	-	-	-	9.556.449
Toplam Yabancı Para Varlıklar	124.554.350	11.501.100	-	-	-	136.055.450
Toplam Parasal Varlıklar	125.639.297	11.682.000	16.649.754	219.323	19.439.484	173.629.858
Parasal Borçlar						
Ticari Borçlar	10.929	-	-	-	-	10.929
İlişkili Taraflara Borçlar	4.678	-	-	-	-	4.678
Kıdem Tazminatı Karşılığı	-	-	-	-	106.386	106.386
Alınan Depozito ve Teminatlar	-	-	-	-	98.176	98.176
Alınan Avanslar	-	4.067.311	50.480	-	595.908	4.713.699
Diğer Kısa Vadeli Borçlar ve Gider Karşılıkları	1.023.397	8.382	805.506	-	351	1.837.636
Toplam Türk Lirası Borçlar	1.039.004	4.075.693	855.986	-	800.821	6.771.504
Toplam Yabancı Para Borçlar	-	-	-	-	150.616	150.616
Toplam Parasal Borçlar	1.039.004	4.075.693	855.986	-	951.437	6.922.120

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

iii. Piyasa Riski

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

iv. Kur Riski

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

Şirket'in 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla net döviz pozisyonu 129.228.982 TL'dir (31 Aralık 2011 - 135.904.834 TL). Kurlarda yaşanacak %10'luk bir artış Şirket'in kârını 12.922.898 TL artırırken, %10'luk bir azalış ise 12.922.898 TL azaltacaktır.

Yabancı para pozisyonu

Toplam bazda;

	<u>30 Eylül 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
A. Döviz cinsinden varlıklar	129.381.577	136.055.450
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	<u>152.595</u>	<u>150.616</u>
Net döviz pozisyonu (A-B)	<u>129.228.982</u>	<u>135.904.834</u>

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

iv. Kur Riski (devam)

Yabancı para pozisyonu

Döviz bazında ayrıntılı;

	30 Eylül 2012			31 Aralık 2011		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel Para Birimi)	Döviz Tutarı	Döviz Kuru (Tam)	TL Karşılığı (Fonksiyonel Para Birimi)	Döviz Tutarı	Döviz Kuru (Tam)
1. Bankalar						
ABD Doları	2.834.986	1.588.495	1,7847	4.232.001	2.240.458	1,8889
Avro	16.672.839	7.222.369	2,3085	17.191.285	7.034.653	2,4438
2. Finansal Yatırımlar						
ABD Doları	106.282.455	59.552.001	1,7847	105.075.714	55.627.992	1,8889
3. İlişkili Taraflardan Alacaklar						
ABD Doları	3.591.297	2.012.270	1,7847	9.556.450	5.059.267	1,8889
DÖVİZE BAĞLI VARLIKLAR TOPLAMI	129.381.577			136.055.450		
Alınan Depozito ve Teminatlar (Uzun Vadeli)						
ABD Doları	152.595	85.502	1,7847	150.616	82.037	1,8889
DÖVİZE BAĞLI BORÇLAR TOPLAMI	152.595			150.616		
NET DÖVİZ POZİSYONU	129.228.982			135.904.834		

30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

iv. Kur Riski (devam)

30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla döviz pozisyonu duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir (TL):

Döviz Pozisyonu Duyarlılık Analizi Tablosu					
					30 Eylül 2012
		Kar/Zarar		Özkaynaklar	
		Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
		ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değişmesi Halinde		ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	
1-	ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	11.255.614	(11.255.614)	-	-
2-	ABD Doları riskinden korunan kısmı (-)	-	-	-	-
3-	ABD Doları Net Etki (1+2)	11.255.614	(11.255.614)	-	-
		Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde		Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	
4-	Avro net varlık/yükümlülüğü	1.667.284	(1.667.284)	-	-
5-	Avro riskinden korunan kısmı (-)	-	-	-	-
6-	Avro Net Etki (4+5)	1.667.284	(1.667.284)	-	-
Toplam (3+6)		12.922.898	(12.922.898)	-	-

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

iv. Kur Riski (devam)

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

	Döviz Pozisyonu Duyarlılık Analizi Tablosu			
	Kar/Zarar		31 Aralık 2011	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değişmesi Halinde
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	11.871.355	(11.871.355)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısmı (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	11.871.355	(11.871.355)	-	-
	Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde	Avro'nun TL karşısında %10 Değişmesi Halinde
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	1.719.128	(1.719.128)	-	-
5- Avro riskinden korunan kısmı (-)	-	-	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	1.719.128	(1.719.128)	-	-
Toplam (3+6)	13.590.483	(13.590.483)	-	-

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

v. Faiz Riski

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

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla Şirket'in faiz riskine duyarlı önemli finansal varlığı bulunmamaktadır.

vi. Fiyat Riski

Şirket, portföyünde bulunan hisse senetlerinde meydana gelebilecek fiyat değişimlerinin yol açacağı hisse senedi fiyat riskine maruz kalmaktadır. 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla bu hisse senetlerinin değerlemesinde kullanılan İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış fiyatında %10'luk bir artış/azalış olması ve diğer tüm değişkenlerin sabit tutulması durumunda, kar/zararı etkilemeksizin doğrudan özkaynaklara olan net etki nedeniyle Şirket'in özkaynakları 231.294 TL daha düşük/yüksek olacaktı (31 Aralık 2011 - 182.467 TL) (Dipnot 4).

vii. Sermaye Riski Yönetimi

Şirket'in sermaye yönetimindeki hedefleri;

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

Şirket sermaye miktarını risk düzeyi ile orantılı olarak belirlemektedir. Ekonomik koşullara ve varlıkların risk karakterine göre Şirket özkaynakların yapısını düzenlemektedir.

Şirket, sermaye yönetimini borç/sermaye oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran, net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerinin toplam borç (finansal durum tablosunda belirtilen kısa vadeli ve uzun vadeli yükümlülükler toplamı) tutarından düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, finansal durum tablosunda belirtilen özkaynakların toplamıdır.

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

vii. Sermaye Riski Yönetimi (devam)

Şirket'in genel stratejisi geçen yıla göre değişmemiştir. 30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla toplam sermayenin net borçlara oranı aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>30 Eylül 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
Toplam borç	2.301.929	6.922.119
Eksi: nakit ve nakit benzerleri	<u>(22.133.357)</u>	<u>(22.344.119)</u>
Net borç	<u>(19.831.428)</u>	(15.422.000)
Toplam sermaye	227.316.807	227.881.022
Borç/sermaye oranı	(%9)	(%7)

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

Finansal araçlar, finansal varlık ve finansal yükümlülükleri kapsamaktadır. Finansal araçlar, Şirket'in finansal tabloları üzerinde likidite riski, kredi riski ve piyasa riski yaratabilecek, etkileyecek ve azaltabilecek niteliktedir. Tüm finansal varlıklar, değer düşüklüğü riskine karşı incelenir.

Gerçeğe uygun değer, bilgili ve istekli taraflar arasında, piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde, bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir.

Şirket, finansal enstrümanların tahmini gerçeğe uygun değerlerini halihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket'in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

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

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

Finansal Varlıklar

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

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

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

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

Finansal Yükümlülükler

Ticari borçlar gerçeğe uygun değerleri üzerinden gösterilmiştir.

26. Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

Yoktur

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

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

30 Eylül 2012	89.080.136 TL
31 Aralık 2011	98.867.696 TL

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

28. Ek Bilgiler

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir:

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30 Eylül 2012	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2011
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri VI, No : 11, Md. 27/(b)	130.727.054	129.244.498
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri VI, No : 11, Md. 27/(a)	89.320.565	95.377.244
C	İştirakler	Seri VI, No : 11, Md. 27/(b)	1.696	1.696
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri VI, No : 11, Md. 24/(g)	-	-
	Diğer Varlıklar		9.569.421	10.179.703
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri VI, No : 11, Md. 4/(i)	229.618.736	234.803.141
E	Finansal Borçlar	Seri:VI, No : 11, Md. 35	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri:VI, No : 11, Md. 35	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri:VI, No : 11, Md. 35	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri VI, No : 11, Md. 24/(g)	-	-
I	Özkaynaklar	Seri:VI, No : 11, Md. 35	227.316.807	227.881.022
	Diğer Kaynaklar		2.301.929	6.922.119
D	Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)	Seri VI, No : 11, Md. 4/(i)	229.618.736	234.803.141
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30 Eylül 2012	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2011
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul İçin Tutulan Kısmı	Seri VI, No : 11, Md. 27/(b)	-	-
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri VI, No : 11, Md. 27/(b)	19.554.352	21.455.521
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri VI, No : 11, Md. 27/(c)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri VI, No : 11, Md. 27/(c)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri VI, No : 11, Md. 27/(d)	19.427.279	19.427.279
C1	Yabancı İştirakler	Seri VI, No : 11, Md. 27/(c)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri VI, No : 11, Md. 32/A	1.696	1.696
J	Gayrinakdi Krediler	Seri VI, No : 11, Md. 35	2.473.671	2.308.255
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri VI, No : 11, Md. 25/(n)	-	-

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

28. Ek Dipnotlar (devam)

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir (devam):

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 30 Eylül 2012	Önceki Dönem 31 Aralık 2011	Asgari/ Azami Oranı
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri VI, No : 11, Md. 25/(n)	0,00%	0,00%	10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle	Seri VI, No : 11, Md. 27/(a), (b)	38,90%	40,62%	50%
3	İştirakler	Seri VI, No : 11, Md. 27/(b)	56,93%	55,04%	50%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri VI, No : 11, Md. 27/(c)	0,00%	0,00%	49%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri VI, No : 11, Md. 27/(d)	8,46%	8,27%	20%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri VI, No : 11, Md. 32/A	0,00%	0,00%	10%
7	Borçlanma Sınırı	Seri VI, No : 11, Md. 35	1,09%	1,01%	500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri VI, No : 11, Md. 27/(b)	8,52%	9,14%	10%

28.07.2011 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: VI, No: 29 sayılı Tebliğ ile, Seri: VI, No: 11 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin 27 nci maddesinin (d) bendi “Portföyde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20’sini aşamaz” şeklinde değiştirilmiştir. 30 Eylül 2012 tarihli Finansal Tablolara göre, söz konusu arsaların aktif toplamına oranı %8,46 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

Aynı Tebliğle, Seri: VI, No: 11 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin 27 nci maddesinin (a) bendi “Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı haklara ve gayrimenkule dayalı projelere aktif toplamının en az %50’si oranında yatırım yapmak zorundadırlar.” şeklinde değiştirilmiştir. Söz konusu oran değişiklik öncesinde de %50 olmakla birlikte “portföy değeri” ve “net aktif değeri” ifadeleri sırasıyla “portföy” ve “aktif toplamı” olarak değiştirilmiştir. 31 Aralık 2011 tarihli Finansal Tablolarında %40,62 olan oran, 30 Eylül 2012 tarihli Finansal Tablolarına göre %38,90’ dır. Bu oran portföy sınırlamalarına ilişkin %50 oranının altında kalmakla birlikte, Tebliğe eklenen Geçici 7 nci maddenin üçüncü fıkrası hükmü ile portföy sınırlamalarına uyum konusunda 31 Aralık 2012 tarihine kadar süre verilmiştir.

Ayrıca bu Tebliğle, Seri: VI, No: 11 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin 27 nci maddesinin (b) bendi “Bu Tebliğin 25 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde yazılı varlıklar ile 32/A maddesinde belirtilen iştiraklerin tamamına en fazla aktif toplamının %50’ si oranında....yatırım yapabilirler.” şeklinde değiştirilmiştir. Söz konusu oran değişiklik öncesinde de %50 olmakla birlikte “portföy değeri” ve “net aktif değeri” ifadeleri sırasıyla “portföy” ve “aktif toplamı” olarak değiştirilmiştir.31 Aralık 2011 tarihli Finansal Tablolarda %55,04 olan oran, 30 Eylül 2012 tarihli Finansal Tablolarına göre %56,93’ tür. Bu oran portföy sınırlamalarına ilişkin %50 oranının üstündedir.Tebliğe eklenen Geçici 7 nci maddenin üçüncü fıkrası hükmü ile portföy sınırlamalarına uyum konusunda 31 Aralık 2012 tarihine kadar süre verilmiştir.

Tebliğin 27 nci maddesinin (b) bendinde, “...Türk Lirası veya yabancı para cinsinden vadesiz ve vadeli mevduata ise en fazla aktif toplamının %10’ u oranında yatırım yapabilirler.” hükmü yer almaktadır. 30 Eylül 2012 tarihli Finansal Tablolara göre, bu oran %8,52 olup Tebliğde belirtilen sınırlar içindedir.

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